

*DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE*

---

**COMMUNE DE BONREPOS-RIQUET**

---

*2<sup>nd</sup>e modification du  
PLAN LOCAL D'URBANISME*

---

**APPROBATION**

**REGLEMENT ECRIT**

---

PIECE N°4

CABINET INTERFACES+  
2 CHEMIN DE LA SERRE  
09 600 AIGUES VIVES



MARS 2018

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION :.....	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS : .....	4
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES : .....	5
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES : .....	6
ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS : .....	6
ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS.....	6
ARTICLE 8 – L'ARRETE PREFECTORAL DU 26 JUILLET 2000 SUR LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES .....	7
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	16
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>23</b>
ZONE AU1.....	24
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>32</b>
ZONE A .....	33
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>41</b>
ZONE N .....	42
<b>ANNEXE 1 : .....</b>	<b>49</b>
<b>CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES .....</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE 2 : .....</b>	<b>50</b>
<b>LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-12-2° DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>50</b>
<b>LEXIQUE DES TERMES D'URBANISME .....</b>	<b>51</b>

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION :**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BONREPOS-RIQUET**.

## **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### **1) Les articles suivants :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

**2) Les servitudes d'utilité publique** mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au dossier de plan local d'urbanisme.

**3) Les articles du Code de l'Urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

**4) Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

### **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- Des zones urbaines (U).
- Des zones à urbaniser (AU).
- Des zones agricoles (A).
- Des zones naturelles (N).

Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- 1- **La zone UA**, correspondant aux constructions du centre ancien.
- 2- **Les zones UB** comprenant le développement en périphérie du village et aux différents hameaux.

**2 - LES ZONES À URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

**Les zones AU**, zones d'urbanisation future suffisamment équipées, destinées à recevoir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Elles sont identifiées en deux zones AU, la zone AU1 de Montplaisir, ouverture à l'urbanisation dans un premier temps, et la zone AU2 d'En Roudiès, ouverte à l'urbanisation dans un second temps.

**3 - LES ZONES AGRICOLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- Les zones A à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les secteurs Ah comprenant des terrains qui n'ont plus de lien avec l'agriculture, et portant déjà des constructions.
- Un secteur Ap, à protéger pour les intérêts paysagers et patrimoniaux du château de Riquet.

**4 - LES ZONES NATURELLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont :

- Les zones N à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques d'intérêt local.
- La zone N1 correspondant à l'ensemble patrimonial bâti et paysager du château de Riquet et de son parc.
- La zone N2 correspondant au site archéologique de la Motte d'En Trotoco.

**5 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement. Ces espaces sont repérés au plan de zonage.

**6 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général, sont répertoriés dans une liste et repérés sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du présent règlement.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

#### **ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 8 – L'ARRETE PREFECTORAL du 26 juillet 2000 sur le classement des infrastructures terrestres**

Il concerne l'autoroute A680, et rappel à son article 3 que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA regroupe les constructions du village ancien. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec la vie urbaine.

### **SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et des voiries et réseaux divers.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu'ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

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

*Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.*

1- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitat ou d'activités y compris les installations classées doivent :

- ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UA s'applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

#### **2- Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.

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

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### **2.1 - Eaux usées :**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les installations d'assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et à la réglementation en vigueur. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement autonome pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l'écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

#### 2.2 – Eaux résiduaires :

Le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

#### 2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

### **3 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. L'installation doit être faite au sol ou sur la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

#### **4- Collecte des déchets urbains**

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte.

#### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 13 mètres minimum de l'axe du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

La distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies compris ne pourra excéder 50% de la surface du lot considéré.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

« 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

### **Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle et le bâti ancien**

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations et extensions respecteront les principes suivant :

Couvertures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuile canal et leur pente sera comprise entre 30 et 35%. La teinte sera rouge ou brun foncé nuancé.

Les débords de toiture en rive respecteront les dispositions d'origine : corniches, génoises, débords simples. Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

Façades : les façades enduites seront au mortier de chaux naturelle. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits seront projetés, grattés, écrasés, ou appliqués au rouleau.

Les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se referont à la palette « Midi Toulousain » STAP

Ouvertures : Conserver la composition des façades et les rapports plein/bord.

Les menuiseries et les volets : seront en bois et peintes. Les ouvrages métalliques seront droits et sans décor. Les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés. Les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Clôtures : L'ensemble des éléments de clôture ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture correspondante à l'accès à la parcelle doit comporter un mur plein ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non de grille, grillage et/ou haie. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit

### **Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles seront de volume simple, et de teintes harmonisées avec le bâti environnant. Les toitures à 2 ou 4 pentes de 30 à 35° seront privilégiées. Les toitures traditionnelles seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

### **1- Habitations :**

2 places de stationnement par logement.

### **2- Autres constructions :**

Les places de stationnement doivent correspondre aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et applicables à chaque type d'établissements.

En cas d'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, le constructeur pourra réaliser les places soit dans des parcs privés ou publics situés à proximité, soit verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés :**

Néant

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

### **3- Espaces libres et plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 20% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

### **4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Néant

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone correspond à l'habitat pavillonnaire correspondant à la périphérie du village, ainsi qu'aux différents hameaux. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles à la vie urbaine.

### **SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Pour toutes les zones UB, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière sont interdites à l'exception de celles autorisées en article 2.
- Les constructions à usage industriel.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et des voiries et réseaux divers.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu'ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

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

*Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.*

1- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitat ou d'activité y compris les installations classées doivent :

- Ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances.
- Ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

2- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UB s'applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment.



3- Est autorisée l'extension des activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux avoisinants, qu'elle respecte la réglementation en vigueur pour la construction d'un nouveau bâtiment en cas d'impossibilité avérée de réaliser cette extension sur un autre site.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- **La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.**
- Pour toute opération, il n'est autorisé sur la RD 45 qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 20.

#### **2- Bande d'accès :**

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres.
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 6 mètres.

Au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

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

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### 2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les installations d'assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et à la réglementation en vigueur. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement autonome pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l'écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

### 2.2 – Eaux résiduaires :

Le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### 2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

## **3 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. L'installation doit être faite au sol ou sur la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffeuses eaux solaires sont interdits en toiture.

#### **4 - Collecte des déchets urbains**

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte.

### **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 13 mètres minimum de l'axe du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

1– Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

La distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies compris ne pourra excéder 20% de la surface du lot considéré.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

« 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

### **Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle et le bâti ancien**

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations et extensions respecteront les principes suivant :

Couvertures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuile canal et leur pente sera comprise entre 30 et 35%. La teinte sera rouge ou brun foncé nuancé.

Les débords de toiture en rive respecteront les dispositions d'origine : corniches, génoises, débords simples. Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

Façades : les façades enduites seront au mortier de chaux naturelle. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits seront projetés, grattés, écrasés, ou appliqués au rouleau.

Les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se referont à la palette « Midi Toulousain » STAP

Ouvertures : Conserver la composition des façades et les rapports plein/bord.

Les menuiseries et les volets : seront en bois et peintes. Les ouvrages métalliques seront droits et sans décor. Les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés. Les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Clôtures : L'ensemble des éléments de clôture ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture correspondante à l'accès à la parcelle doit comporter un mur plein ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non de grille, grillage et/ou haie. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit

### **Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles seront de volume simple, et de teintes harmonisées avec le bâti environnant. Les toitures à 2 ou 4 pentes de 30 à 35° seront privilégiées. Les toitures traditionnelles seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

### **1- Habitations :**

2 places de stationnement par logement.

### **2- Autres constructions :**

Les places de stationnement doivent correspondre aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et applicables à chaque type d'établissements.

En cas d'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, le constructeur pourra réaliser les places soit dans des parcs privés ou publics situés à proximité, soit verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés :**

Néant

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

### **3- Espaces libres et plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 20% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

### **4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Néant

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones à urbaniser (AU1 et AU2) sont actuellement à caractère naturel, suffisamment équipées par les réseaux publics au droit de chaque zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La programmation des zones AU1 et AU2 est définie dans les OAP par l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation suivant : la zone AU2 d'En Roudiès pourra être ouverte à l'urbanisation après 2020 et uniquement lorsque la zone AU1 de Montplaisir aura atteint 80% d'actes notariés pour la vente des lots.

Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### **SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et des voiries et réseaux divers.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu'ils soient.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2.

#### **ARTICLE AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelle qu'en soit la nature) sur l'ensemble des deux zones, inscrites dans le périmètre lié au monument historique protégé.*

**En zone AU1 de Montplaisir :**

1- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitat ou d'activité y compris les installations classées doivent :

- Etre réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Etre compatibles aux orientations d'aménagement d'ensemble.
- Ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances.
- Ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.



2-L'opération d'ensemble doit respecter un pourcentage de 10% de logements à caractères sociaux si possible.

**En zone AU2 d'En Roudiès :**

Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitat ou d'activité y compris les installations classées doivent :

- Etre réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Etre compatibles aux orientations d'aménagement d'ensemble.
- Ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances.
- Ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

**ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE**

**En zone AU1 de Montplaisir :**

**1- Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sur la RD 45, il n'est autorisé qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 6 mètres.

**2 Voirie nouvelle :**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
  - A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
  - Aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.
  - Aux dispositions du règlement d'assainissement pluvial.

**En zone AU2 d'En Roudiès :**

**1- Accès :**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sur la RD 45, il n'est autorisé qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 6 mètres.

## **2 Voirie nouvelle :**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
  - A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
  - Aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.
  - Aux dispositions du règlement d'assainissement pluvial.
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
  - La voirie d'accès doit avoir une plateforme d'une largeur minimale de 8 mètres. Elle doit comporter un dispositif de retournement dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.
  - L'opération d'ensemble doit réserver une possibilité de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes : largeur minimum : 8 mètres.

## **ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2– Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 - Eaux usées :**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'équiper d'un dispositif d'assainissement autonome regroupé des eaux usées.

#### 2.2 – Eaux résiduaires :

Le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

#### 2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

### **3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

### **4- Collecte des déchets urbains**

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte.

## **ARTICLE AU - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

### **En zone AU1 de Montplaisir :**

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 13 mètres minimum de la bordure publique de la route départementale n°45.

2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

### **En zone AU2 d'En Roudiès :**

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

2- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

## **ARTICLE AU - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1– Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone AU1 de Montplaisir :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

En bordure de la RD 45, les faitages ne doivent pas dépasser 1 mètre du niveau zéro de la voirie. La hauteur maximale des constructions en bordure de la RD 45 est de 5 mètres au faîtage.

En dehors de la bordure de la RD 45, la hauteur maximale des constructions au faîtage est de 8 mètres, sans pouvoir dépasser 1 mètre du niveau zéro de la RD 45.

### **En zone AU2 d'En Roudiès :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

« 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

Les constructions nouvelles seront de volume simple, et de teintes harmonisées avec le bâti environnant. Les toitures à 2 ou 4 pentes de 30 à 35° seront privilégiées. Les toitures traditionnelles seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Clôtures : L'ensemble des éléments de clôture ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture correspondante à l'accès à la parcelle doit comporter un mur plein ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non de grille, grillage et/ou haie. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

**De plus, en zone AU1 de Montplaisir**, en bordure de la route départementale n°45, les clôtures seront obligatoirement végétalisées en se référant à l'annexe 1 du règlement écrit. Elles pourront être doublées par un mur plein ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non de grille ou grillage. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie sur toute la longueur de la route départementale.

## **ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Pour toute construction nouvelle, rénovation ou création de logement supplémentaire, il est exigé en dehors des voies publiques, au moins :

### **1- Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement social (HLM, conventionnement ANAH, Etat...).
- 2 places minimum de stationnement pour tout autre type de logement.

### **2- Autres constructions :**

Les places de stationnement doivent correspondre aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et applicables à chaque type d'établissements.

En cas d'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, le constructeur pourra réaliser les places soit dans des parcs privés ou publics situés à proximité, soit verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE AU - 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés :**

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation administrative.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

### **3- Espaces libres et plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

### **4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Toute opération d'ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représentant 10% de l'emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m<sup>2</sup> d'espace non occupé par les chaussées.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est à vocation agricole. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend aussi :

- Des secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces secteurs regroupent des terrains qui n'ont plus de lien avec l'agriculture, et accueillant déjà des constructions.
- Un secteur agricole protégé inconstructible entre la limite est du domaine du château et le village. Ce secteur d'intérêt paysager et patrimonial est à préserver de toute construction et installation.

### **SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les sous-sols sont interdits en secteur inondable.
- Toute construction quelqu'en soit la nature en secteur Ap.
- Pour les autres zones sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

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

*Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.*

Sont autorisées sous conditions particulières :

**Pour toutes les zones A, et Ah :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau. Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement,

liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

### **En zone A**

1. L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 50 mètres d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU).
2. L'extension de 30% supplémentaire des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole à la date d'approbation du présent règlement, sans que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  - les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
  - les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation. En cas d'impossibilité d'implantation dans ce périmètre (100 mètres), une distance supérieure pourra être autorisée sous réserve d'une justification.
4. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
5. Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
6. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone inondable CIZI (Cartographie Informative des Zones Inondables) affinée, conformément aux dispositions du document de référence régional.
7. A condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, le changement de destination du bâtiment agricole repéré sur le règlement graphique au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme.

### **En zone Ah :**

Sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
  1. Dans le cas des habitations d'une extension de 30% supplémentaire, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par habitation.
  2. Dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup>, et quelles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Le projet peut être refusé sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur les routes départementales, où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 6 mètres.

#### **ARTICLE A 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l'extension ou la réalisation par la commune d'équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

##### **1 – Eau potable :**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

##### **2– Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

###### **2.1 - Eaux usées :**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les installations d'assainissement autonome sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et à la réglementation en vigueur. Le terrain de par sa forme, sa superficie et sa topographie, doit être

capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement autonome pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l'écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

#### 2.2 – Eaux résiduaires :

Le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

#### 2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

### **3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...**

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent observer un recul minimal 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 680.

2 - Pour toutes les autres voies, les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent respecter un recul minimal des 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

Non réglementé

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage.

Cette hauteur est portée à 12 mètres au faitage pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent,

- pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

« 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

### **Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle et le bâti ancien**

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations et extensions respecteront les principes suivant :

Couvertures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuile canal et leur pente sera comprise entre 30 et 35%. La teinte sera rouge ou brun foncé nuancé.

Les débords de toiture en rive respecteront les dispositions d'origine : corniches, génoises, débords simples. Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

Façades : les façades enduites seront au mortier de chaux naturelle. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits seront projetés, grattés, écrasés, ou appliqués au rouleau.

Les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se referont à la palette « Midi Toulousain » STAP

Ouvertures : Conserver la composition des façades et les rapports plein/bord.

Les menuiseries et les volets : seront en bois et peintes. Les ouvrages métalliques seront droits et sans décor. Les volets existants (notamment ceux dits à la Française) devront être conservés. Les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Clôtures : L'ensemble des éléments de clôture ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture correspondante à l'accès à la parcelle doit comporter un mur plein ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non de grille, grillage et/ou haie. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit

### **Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles seront de volume simple, et de teintes harmonisées avec le bâti environnant. Les toitures à 2 ou 4 pentes de 30 à 35° seront privilégiées. Les toitures traditionnelles seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

### **Constructions à usage d'activité agricole :**

1 – Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte.

2- Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.

3- Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables seront autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, et être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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

### **1- Espaces boisés classés :**

Néant

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Non réglementé

### **3- Espaces libres et plantations :**

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement.

**4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Néant

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone N comprend :

- Les zones N naturelles et forestières
- La zone N1 correspondant au château de Riquet et à son parc.
- La zone N2 correspondant au site archéologique d'En Trotoco à protéger tel qu'il a été recensé par le Service Régional de l'Archéologie.

La zone N inclue un secteur tramé accueillant une carrière d'extraction d'argile au lieu-dit en Souleilha d'En Ratier.

### **SECTION I / NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les sous-sols sont interdits en secteur inondable.

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

*Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.*

***Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :***

##### **Pour toutes les zones :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau. Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

- L'adaptation ou la réfection des constructions à usage d'activités forestières existantes, à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone inondable CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) affinée, conformément aux dispositions du document de référence régional.

#### **En zone N1 :**

- L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants, dans le respect strict de la volumétrie et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments. La réhabilitation des ruines.

#### **En zone N2 :**

- Toute construction, tout aménagement et toute utilisation du sol seront autorisés sous réserve de la consultation du Service Régional de l'Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site archéologique.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

Le projet peut être refusé sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur les routes départementales où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 6 mètres.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l'extension ou la réalisation par la commune d'équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 – Eau potable :**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

### **2- Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 - Eaux usées :**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que le rejet et l'écoulement soient possibles, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

#### **2.2 – Eaux résiduaires :**

Les eaux résiduaires avant tout rejet en zone naturelle doivent être épurées.

#### **2.3 – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols, et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

#### **4 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...**

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent observer un recul minimal 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 680.

2 - Pour toutes les autres voies, les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent respecter un recul minimal des 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 2 mètres minimum.

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

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel au pied de la construction.

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

Toutefois pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, des dépassements de hauteur peuvent être autorisés.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

« 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Dans le périmètre de protection du château de Riquet et de son parc, toutes constructions nouvelles, aménagement ou extension des constructions existantes, seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

#### **1 – Façades et menuiseries :**

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons, et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

## **2- Toitures :**

A l'exception des constructions légères de type véranda ou abris de jardin, la pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Les toitures comporteront plusieurs pentes, et seront composées de tuile en terre cuite de surface courbe, à l'exception des annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour ces dernières, une toiture d'une seule pente, ainsi qu'un autre matériau de couverture pourront être admis.

Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.

## **3- Clôtures – Haies :**

L'ensemble des éléments de clôture ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture correspondante à l'accès à la parcelle doit comporter un mur bahut ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur. Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, et être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés :**

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation administrative.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Les zones N sont conservées et protégées pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, ou le comblement des points d'eau, sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées. Les essences seront conformes à la végétation locale.

### **3- Espaces libres et plantations :**

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement.

### **4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Néant

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



**ANNEXE 1 :**  
**CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES**

Les essences seront de préférence choisies dans la sélection suivante, adaptée au climat et au paysage :

- Feuillus à grand développement : Châtaignier européen, Chêne chevelu, Chêne écarlate, Chêne pédonculé, Chêne rouge d'Amérique, Erable plane, Erable sycomore, Févier d'Amérique, Frêne commun, Marronnier d'Inde, Marronnier rouge, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc ou noir, Noyer commun, Peuplier noir, Peuplier blanc, Robinier faux acacia, Sophora, Tilleul argenté, Tilleul de Hollande, Tilleul à petites feuilles, Tulipier de Virginie.
- Conifères à grand développement : Cèdre de l'Atlas et du Liban, If, Gingko biloba, Pin laricio, Pin maritime, Pin noir d'Autriche, Pin parasol.
- Taxacées : If commun.
- Pour les haies, il sera privilégié une composition d'essence champêtres en mélange associant des feuillus caducs et persistants tels que : Aubépine, Cornouiller, Frêne, Lilas, Noisetier, Sureau, ... et Buis, Cistes, Cotoneaster, Eleagnus, Escallonia, Fusain, Houx vert, Laurier-tin, ...

**ANNEXE 2 :  
LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE  
DESTINATION EST AUTORISE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-35  
DU CODE DE L'URBANISME**

**- EN RATIER**



## LEXIQUE DES TERMES D'URBANISME

### **Accès**

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fons voisin reliant la construction à la voie de desserte.

### **Adaptations mineures**

Par adaptation mineure, il faut comprendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

### **Alignement**

Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Bande d'accès**

Impasse privée ou publique vers un ou plusieurs lots.

### **Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

### **Construction annexe**

C'est le bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri pour mettre le bois, ...

### **Continuité / Discontinuité**

C'est la caractéristique d'implantation des façades des constructions le long d'une voie, les unes par rapport aux autres.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)**

Le COS fixe la densité maximale de construction admise sur un même terrain. Multiplié à la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Exemple :

Pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,2

On peut construire  $1000 \times 0,2 = 200$  m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Emplacement réservé**

Ce sont les emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics dont les bénéficiaires, destinations et emprises sont précisés sur le plan de zonage.

### **Emprise au sol**

C'est la surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol, par rapport à la surface du terrain.

### **Espace Boisé Classé (E.B.C.)**

Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdits.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation.

### **Faitage**

Arête d'un toit.

### **Ilot**

Groupe d'immeubles bâtis ou non, délimité soit par des rues visibles, soit par des obstacles naturels ou artificiels bien déterminés tels que : cours d'eau, voies ferrées, canaux de navigation, ...

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées, elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

### **Plateforme**

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

**Voie privée**

Chemin constituant la propriété privée du propriétaire et, en vertu de son droit de propriété, celui-ci peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d'accès à ces chemins. L'usage lui est réservé, ainsi qu'à ses ayants droits.

La circulation sur un chemin privé peut être ouverte aux bénéficiaires de servitudes de passage.