

- 4.1 -

# Règlement

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 approuvée par le Conseil municipal le : 26/01/2017**

DCM lançant l'élaboration : 17/02/2009

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 08/04/2014

PLU approuvé par le Conseil Municipal : 28/07/2015

**MODIFICATION N°1 approuvée par le Conseil municipal le : 30 juin 2016**



CITADIA CONSEIL SUD OUEST  
1029 Bd Blaise Doumerc  
82000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 92 11 41  
Fax 05 63 93 25 47  
citadiasudouest@wanadoo.fr  
Site : www.citadia.com



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>3</b>
<b>Zones Urbaines</b> .....	<b>4</b>
ZONE UA .....	5
ZONE UB .....	16
ZONE UC .....	28
ZONE UD .....	38
ZONE UE .....	47
ZONE UM .....	53
ZONE UX .....	59
<b>Zones A Urbaniser</b> .....	<b>66</b>
ZONE 1AU .....	67
ZONE 1AUe .....	77
ZONE 1AUx .....	83
ZONE 2AU .....	90
<b>Zones Agricoles</b> .....	<b>92</b>
ZONE A .....	93
<b>Zones Naturelles</b> .....	<b>101</b>
ZONE N .....	102
ZONE Ne .....	107
ZONE NL .....	112
ZONE Nt1 .....	116
<b>ELEMENTS GRAPHIQUES A PORTEE REGLEMENTAIRE</b>	<b>121</b>
Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme .....	122
Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article « L151-11 » du Code de l'Urbanisme .....	123
Liste des éléments remarquables au titre de des articles « L.151-19 et L151-23 » du code de l'urbanisme .....	125
Liste des risques naturels connus sur la commune d'Avignonet-Lauragais .....	128
<b>ANNEXES INFORMATIVES</b>	<b>129</b>
Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones .....	130
Définitions .....	137
Glossaire .....	146
Préconisations architecturales et paysagères .....	147



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

---

Concernant les références faites aux articles législatifs du Code de l'Urbanisme, certaines ont été modifiées par l'**Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme** :

- L'article L123-1-5 II. 4° a été remplacé par l'article L151-15
- L'article L123-1-5 III 2° a été remplacé par les articles L151-19 et L151-23
- L'article L123-1-5 II. 6° a été remplacé par l'article L151-11-2°
- L'article L130-1° a été remplacé par l'article L113-1
- L'article L123-1-5 V a été remplacé par l'article L151-41

## ZONES URBAINES

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

### Dénomination

- UA incluant un secteur UAa
- UB incluant les secteurs UBa, UBb
- UC
- UD
- UE
- UM
- UX

### Vocation

Centre ancien et cœur historique des hameaux  
Extensions denses  
Habitat relativement diffus  
Habitat diffus  
Equipements publics  
Aire autoroutière Port-Lauragais  
Activités artisanales, commerciales et industrielles

## ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au centre ancien d'Avignonet-Lauragais, dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Un secteur UAa vise à réglementer les hameaux (cœur ancien) dont les caractéristiques architecturales doivent également être préservées mais dont les règles, notamment de hauteur, diffèrent quelque peu de celle du centre « urbain ».

### Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune

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

- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; tél : 05-67-73-21-14 ; fax : 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article UA3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

## Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

Tous autres rejets d'eaux usées non domestiques (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

### 3. Réseaux divers :

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

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

## Article UA5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.



## Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.**

**Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

1. **Dans l'ensemble de la zone UA, y compris le secteur UAa** : en l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 3 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
3. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
4. Lorsque la construction projetée jouxte un terrain sur lequel, une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul), la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la physionomie de la rue.
5. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
6. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en fond de parcelle, sans référence à l'alignement, dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus, en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

## Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- *Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, sur les deux limites séparatives,*
- *Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*

2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
3. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative, en fond de parcelle.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus, en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

### Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'**égout du toit**. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

➤ **Dans la zone UA :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit**.

➤ **Dans le seul secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit**.

➤ **Dans l'ensemble des secteurs UA et UAa :**

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,5 mètres au faîtage**.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus, en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

### Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel, en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

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

### **1) Volumes, façades et épandage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).
- Les volumes doivent être simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).
- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.
- Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public.
- Les balcons sont autorisés à condition qu'il en existe déjà sur la voie concernée.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

### **2) Les matériaux et couleurs**

- Si les façades des constructions sont enduites, elles seront réalisées au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition taloché fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles,...
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

### **3) Les ouvertures**

- Les proportions des ouvertures créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Des conditions différentes seront acceptées pour les façades sur domaine privé (non visible depuis l'espace public).

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres ouvertures en « traces » ou conserver la diversité stylistique des ouvertures de l'édifice.
- Il peut être autorisé de créer des ouvertures nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des ouvertures anciennes.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

#### **4) Les menuiseries**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront maintenues et restaurées.
- Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recouvrement.
- Les menuiseries nouvelles seront d'aspect bois.
- Les menuiseries neuves seront, à deux vantaux ouvrants à la française, de proportion verticale.
- Les volets seront d'aspect bois, battants sans écharpe à l'extérieur et peints.
- Sur les ouvertures à créer de dimensions non courantes (non visible depuis le domaine public), les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.
- Les persiennes sont interdites.
- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

#### **5) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de type canal, posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de teinte claire et « non vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits.
- Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33 %.

- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm). Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Les fenêtres de toiture sont à exclure. Exceptionnellement des châssis de toit, encastrés en toiture, peuvent être autorisés.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles (exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) ; si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise).
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).
- Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis le domaine public.

#### **6) Les éléments rapportés**

- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres...) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis exceptés lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

#### **7) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.

- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

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

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils seront limités à une construction par unité foncière. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 20 m<sup>2</sup> au sol :*** les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuiles de type canal.
- ***En structure légère dès lors que cette construction fait de 0 à 20 m<sup>2</sup> au sol :*** les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuiles de type canal.

### **9) Les clôtures donnant sur l'espace public**

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à barreaudage simple, en fers verticaux et droits comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

### **10) Les clôtures en limites séparatives**

Ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles seront :

- En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété ;
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

---

## **Article UA12 - Stationnement**

---

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

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

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

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2 m<sup>2</sup> par logement,
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.



Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidences de tourisme	2 places par logement
Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre
Commerces, bureaux, services Restaurants, dancing Artisanat, entrepôts	Néant pour les constructions inférieures à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 80 premiers m <sup>2</sup>

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Article UA13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
4. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### **Article UA14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

### **Article UA15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

### **Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

## ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions les plus anciennes du centre bourg d'Avignonet-Lauragais, situées sur ses parties Est et Ouest. Ces zones ont une vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- **Le secteur UBa**, situé à proximité immédiate du centre bourg, s'est développé vers l'Ouest. Il est aujourd'hui occupé par un habitat semblable à celui du centre ancien et sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification, tout en maintenant un caractère architectural de qualité, propre au Pays Lauragais.
- **Le secteur UBb**, situé sur la frange Est du centre bourg d'Avignonet-Lauragais. Il correspond aux extensions urbaines de densité modérée et sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification et un maintien de la forme urbaine existante.

### Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

## Article UB2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ou de lotissement de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 200m<sup>2</sup> devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## Article UB3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

## Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

Tous autres rejets d'eaux usées non domestiques (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

### 3. Réseaux divers :

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

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

## Article UB5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

## Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### ➤ Dans le seul secteur UBa :

Les constructions **doivent s'implanter à l'alignement des voies** et emprises publiques.

Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 3 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.

### ➤ Dans le seul secteur UBb :

Les constructions **doivent s'implanter à l'alignement des voies** et emprises publiques.

Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.

### ➤ Dans les secteurs UBa et UBb :

1. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
2. Lorsque la construction projetée jouxte un terrain sur lequel, une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la physionomie de la rue.
3. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
4. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- *Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, sur les deux limites séparatives,*



- *Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
  3. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

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

Non réglementé.

#### **Article UB9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

#### **Article UB10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à **l'égout du toit**. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faitage**.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## **Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

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

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements publics.

### **1) Volumes, façade et épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).
- Les volumes doivent être simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).
- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les façades seront planes, sans saillies, ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.
- Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

## **2) Les matériaux et couleurs**

- Si les façades des constructions sont enduites, elles seront réalisées au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition taloché fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles,...
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

## **3) Les ouvertures**

- Les proportions d'ouvertures créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Des conditions différentes seront acceptées pour les façades sur domaine privé (non visible depuis l'espace public).
- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres ouvertures en « traces » ou conserver la diversité stylistique des ouvertures de l'édifice.
- Il peut être autorisé de créer des ouvertures nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des ouvertures anciennes.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

## **4) Les menuiseries**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront maintenues et restaurées.
- Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recouvrement.
- Les menuiseries nouvelles seront d'aspect bois.
- Les menuiseries neuves seront, à deux vantaux ouvrants à la française, de proportion verticale.
- Les volets seront d'aspect bois, battants sans écharpe à l'extérieur et peints.
- Sur les ouvertures à créer de dimensions non courantes (non visible depuis le domaine public), les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.

- Les persiennes sont interdites.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.
- Les ouvrants de fenêtres articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical sont interdits.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

## **5) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de type canal, posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de teinte claire et « non vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits.
- Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33 %.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm). Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à au moins, deux rangs de tuiles (exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) ; si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise).
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).
- Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis le domaine public.

## **6) Les éléments rapportés**

- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres...) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

- Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis exceptés lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

### **7) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

### **8) Les bâtiments annexes :**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuiles de type canal***
- ***En structure légère dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuiles de type canal***

Les bâtiments annexes seront limités à une construction par unité foncière.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

### **9) Les clôtures donnant sur l'espace public**

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à barreaudage simple, en fers verticaux et droits comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et apparence que le bâtiment principal.

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

### **10) Les clôtures en limites séparatives**

Ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles seront :

- En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

### **Article UB12 - Stationnement**

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

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

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

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m<sup>2</sup> par logement,
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

<b>Usage des constructions</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidences de tourisme	2 places par logement
Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre
Commerces, bureaux, services Artisanat, entrepôts Restaurants, dancing	Néant pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 80 m <sup>2</sup> 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 80 m <sup>2</sup>

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.



Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### Article UB13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### Article UB14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

### Article UB15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité

technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

## ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité relativement faible correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

➤ **Le secteur UCa**, situé à proximité immédiate du centre bourg, s'est développé vers l'Ouest et vers l'Est. Il est aujourd'hui occupé par un habitat pavillonnaire (sous la forme de lotissement généralement) et sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification, tout en maintenant un caractère architectural de qualité, propre au Pays Lauragais.

➤ **Le secteur UCb**, situé dans les extensions récentes des hameaux d'Avignonet-Lauragais. Il correspond aux extensions urbaines de densité généralement faible et sur lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine existante.

### Article UC1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les commerces ou entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> de [SHOB surface de plancher](#) au sol,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

## Article UC2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6 ; tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

### Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ou de lotissement de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 200m<sup>2</sup> devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## Article UC3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

## Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

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

Tous autres rejets d'eaux usées non domestiques (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

### **3. Réseaux divers :**

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

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

## **Article UC5 - Caractéristique des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

## **Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer.
2. Un retrait inférieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie plus près de l'alignement.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 5 et 10 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur.
4. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
5. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## **Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**2.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées :

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

**3.2.** Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**4.3.** Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

**5.4.** Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

**Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UC9 - Emprise au sol des constructions**

➤ **Dans le seul secteur UCa :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UCb :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

**Article UC10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à **l'égout du toit**. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

## **Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

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

### **1) Volumes, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).
- Les volumes doivent être simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).
- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.
- Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public.
- Les balcons sont autorisés à condition qu'il en existe déjà sur la voie concernée.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

### **2) Les matériaux et couleurs**

- Si les façades des constructions sont enduites, elles seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition taloché fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.



- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles...
- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

### **3) Les ouvertures**

- Les proportions d'ouvertures créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Des conditions différentes seront acceptées pour les façades sur domaine privé (non visible depuis l'espace public).
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

### **4) Les menuiseries**

- Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit l'on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit l'on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.
- Les menuiseries nouvelles seront d'aspect bois.
- Les menuiseries neuves seront, à deux vantaux ouvrants à la française.
- Les volets seront d'aspect bois, battants sans écharpe à l'extérieur et peints.
- Sur les ouvertures à créer de dimensions non courantes (non visible depuis le domaine public), les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.
- Les persiennes sont interdites.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les ouvrants de fenêtres articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

### **5) Les toitures**

- Les toitures seront en tuiles de type canal, posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de teinte claire et « non vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits.
- Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33 %.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Les tuiles de courant seront débordantes.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les nouvelles génoises seront à au moins, deux rangs de tuiles (exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) ; si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise).
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).
- Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis le domaine public.

#### **6) Les éléments rapportés**

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

#### **7) Les bâtiments annexes**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol*** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuiles de type canal.
- ***En structure légère dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol*** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuiles de type canal.

Les bâtiments annexes seront limités à une construction par unité foncière.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

#### **8) Les clôtures donnant sur l'espace public**

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à barreaudage simple, en fers verticaux et droits comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

## **9) Les clôtures en limites séparatives**

Ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles seront :

- En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété,
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

### **Article UC12 - Stationnement**

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

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

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

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m<sup>2</sup> par logement,
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

<b>Usage des constructions</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements supérieurs à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux, services Artisanat, entrepôts	Néant pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 80 m <sup>2</sup> 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 80 m <sup>2</sup>
Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre

### **Article UC13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### **Article UC14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **Article UC15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

#### **Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

## ZONE UD

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située en périphérie du centre bourg notamment autour des hameaux, et est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est exclusivement réservée à l'habitat.

### Article UD1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
  - Les parcs d'attraction,
  - Les bâtiments industriels,
  - Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
  - Les terrains de camping et de caravaning,
  - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
  - Les dépôts de toute nature,
  - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
  - Les commerces,
  - Les nouveaux bâtiments agricoles,
  - Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,  
Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article UD2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- [Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.](#)

- Les équipements publics ou d'intérêt général et les activités artisanales sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés à l'artisanat et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article UD3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

## Article UD4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

### 3. Réseaux divers :

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

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

## Article UD5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

## Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer.
2. Un retrait inférieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie plus près de l'alignement.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction à 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction peut être édiflée en observant un retrait supérieur.
4. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - *Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
  - *Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m mini).*
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
3. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.
4. Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UD9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20%, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100% de la surface du terrain.



## Article UD10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à **l'égout du toit**. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faitage**.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

## Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

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

### **1) Volumes, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).

- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

## **2) Les matériaux et couleurs**

- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles,...
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

## **3) Les ouvertures**

- Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

## **4) Les menuiseries**

- Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.
- Les persiennes sont interdites.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

## **5) Les toitures**

- Les toitures seront en tuiles de type canal, posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de teinte claire et « non vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33%.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).

## **6) Les éléments rapportés**

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

### **7) Les bâtiments annexes**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol*** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuiles de type canal.
- ***En structure légère dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol*** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuiles de type canal.

Les bâtiments annexes seront limités à une construction par unité foncière.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

### **8) Les clôtures donnant sur l'espace public**

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à barreaudage simple, en fers verticaux et droits comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

### **9) Les clôtures en limites séparatives**

Ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles seront :

- En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## **Article UD12 - Stationnement**

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

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

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

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m<sup>2</sup> par logement,
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

<b>Usage des constructions</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux, services Artisanat, entrepôts	Néant pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 80 m <sup>2</sup> 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 80 m <sup>2</sup>

### Article UD13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### Article UD14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

### Article UD 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

---

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

---

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

## ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics.

### Article UE1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal et commercial,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article UE2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone UE :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, à condition qu'elles n'excèdent pas 120m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme,

les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article UE3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Les voies publiques seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

## Article UE4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2. Eaux d'assainissement :**

### **▪ Eaux pluviales**

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

### **▪ Eaux usées**

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

Tous autres rejets d'eaux usées non domestiques (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

## **3. Réseaux divers :**

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

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers doivent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **Article UE5 - Caractéristique des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

## **Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles sont normalement implantées :

- *soit à l'alignement,*
- *soit avec un **recul d'au moins 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.*

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## **Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées :



- **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
- **Soit en retrait des limites séparatives,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UE9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

#### **Article UE10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit.**

[L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.](#)

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

## Article UE11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti du Lauragais. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie de 0,6 mètre, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales),
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive. Les haies vives mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées (composée d'essences locales : lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...).

## Article UE12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils peuvent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

## Article UE13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### Article UE14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

## ZONE UM

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UM correspond à l'aire autoroutière de Port-Lauragais et à ses abords.

### Article UM1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

### Article UM2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- Toute construction ou installation liée et nécessaire au fonctionnement et au développement des activités de l'aire autoroutière de Port-Lauragais,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- [Les constructions à usage d'habitation dont la présence](#) est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage à condition qu'elles n'excèdent pas [60m<sup>2</sup> de surface de plancher](#) et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- [Les](#) constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les édifices et ouvrages techniques d'intérêt public,
- Les exhaussements et les affouillements de sol liés et nécessaires à l'activité de l'aire autoroutière de Port-Lauragais,
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

## Article UM3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Les voies publiques ou privées seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

## Article UM4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées

d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.  
Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

### **3. Réseaux divers :**

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

#### **Article UM5 - Caractéristique des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **Article UM6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport à l'axe de l'A61, les exceptions prévues à l'article L.111-7devront respecter un recul minimum de 20 mètres.
2. Pour les autres constructions et installations, elles devront respecter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A61.
3. Par rapport aux autres voies, les constructions et installations devront être implantées à une distance de 7 mètres minimum.
4. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article UM8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### Article UM9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

### Article UM10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

### Article UM11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti du Lauragais.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales),
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou sur piquets métalliques, pouvant doublé d'une haie vive (composée d'essences locales : lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier, laurier tin,...).

### Article UM12 - Stationnement

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

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils peuvent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

### Article UM13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### Article UM14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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



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

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

## ZONE UX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles. Cinq zones ont été identifiées sur la commune et sont implantées le long des RD813, RD43 et RD72b.

Situées à la périphérie du centre-bourg d'Avignonet-Lauragais, elles devront être lisibles et plantées (notion de « vitrine économique »).

### Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les piscines et les abris de jardin,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public et non liés directement à l'activité,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article UX2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

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

- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

~~1.1. Les équipements publics ou d'intérêt général et les activités (artisanales, commerciales, bureaux, services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,~~

- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, à **condition** qu'elles ne dépassent pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- ~~Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier public.~~
- ~~4.2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable. Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article constructions et installations mentionnées ci-dessus ne compromettant pas les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.~~
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article UX3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

#### Article UX4 - Conditions de desserte par les réseaux

##### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2. Eaux d'assainissement :

###### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

###### ▪ *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur et à l'accord du SPANC.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

###### ▪ *Eaux résiduaires industrielles :*

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### 3. Electricité – téléphone :

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

##### 4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

#### Article UX5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

#### Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un **recul d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

#### Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

#### Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article UX9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

#### Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'**au faîtage** du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres au faîtage**. [L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.](#)

Des hauteurs supérieures pourront être tolérées pour des besoins spécifiques liés et nécessaires à l'activité, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs,...).

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

pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

#### Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti du Lauragais.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales),
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive. Les haies vives mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites (composée d'essences locales : lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier, laurier tin,...).

#### Article UX12 - Stationnement

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

Des emplacements pour le stationnement des deux roues seront prévus en dehors des circulations.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Entrepôt	1 place et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, commerces ou services	2 places et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurant	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, résidence hôtelière	1 place par chambre

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### **Article UX13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Une bande de 4 mètres de large devra être traitée en pleine terre, engazonnée et plantée, le long des voies.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
4. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
5. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### **Article UX 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UX-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).



## ZONES A URBANISER

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

### Dénomination

- 1AU
- 1AUe
- 1Aux
- 2AU

### Vocation

Ouverture à court et moyen terme (habitat)  
Ouverture à court terme (équipements publics)  
Ouverture à court terme (activités)  
Zone fermée à l'urbanisation

## ZONE 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinée à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...).

Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour du centre ancien d'Avignonet-Lauragais, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.

**La zone 1AU** est réservée à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBb.

### Article 1AU1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sol,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article 1AU2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés et à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone

aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admis :

- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ou de lotissement de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 200m<sup>2</sup> devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## Article 1AU3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.
5. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les voies auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 6 mètres minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.
6. Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).

## Article 1AU4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

#### ▪ *Eaux usées*

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

Les effluents professionnels (garages, restaurants,...) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

### 3. Réseaux divers :

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

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

## Article 1AU5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

## Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.**

**2- Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

- a) En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé.
- b) Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
- c) Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- d) Lorsque la construction projetée jouxte un terrain sur lequel, une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la physionomie de la rue.
- e) Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- f) Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- *Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, sur les deux limites séparatives,*
- *Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*

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

**3. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus.**

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite

séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 1AU9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20%, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

#### **Article 1AU10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à **l'égout du toit** pour les constructions et installations et jusqu'au **faîtage** pour les bâtiments annexes. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

## Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

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

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

### **1) Volumes, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).
- Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

### **2) Les matériaux et couleurs**

- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles,...
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

### **3) Les ouvertures**

- Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

#### **4) Les menuiseries**

- Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.
- Les persiennes sont interdites.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

#### **5) Les toitures**

- Les toitures seront en tuiles de type canal, posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Elles seront de teinte claire et « non vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits.
- Les terrasses percées dans les toitures sont à proscrire.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33%.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).

#### **6) Les éléments rapportés**

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

#### **7) Les bâtiments annexes**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- **En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuiles de type canal
- **En structure légère dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m<sup>2</sup> au sol** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuiles de type canal.



Les bâtiments annexes seront limités à une construction par unité foncière.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

### **8) Les clôtures donnant sur l'espace public**

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles à barreaudage simple, en fers verticaux et droits comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et dont la hauteur totale ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

### **9) Les clôtures en limites séparatives**

Ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles seront :

- En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées

### **10) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples.
- Les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

## **Article 1AU12 - Stationnement**

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

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

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

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m<sup>2</sup> par logement,
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux, services	Néant pour les constructions inférieures à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher au-delà des 80 premiers m <sup>2</sup> .

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Article 1AU13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10 % de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### **Article 1AU14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

### **Article 1AU-15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

### **Article 1AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

## ZONE 1AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Elle est destinée à accueillir des équipements sportifs et un espace culturel.

### Article 1AUe1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUe :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal et commercial,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article 1AUe2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone 1AUe :

- La réalisation de constructions et installations au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les équipements collectifs à usage sportif et récréatif.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage à condition qu'elles n'excèdent pas 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., [à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.](#)
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article 1AUe3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

## Article 1AUe4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

- *Eaux pluviales*

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

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

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues aval.

▪ **Eaux usées**

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

Tous autres rejets d'eaux usées non domestiques (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

**3. Electricité et téléphone :**

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

**4. Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers doivent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

---

**Article 1AUe5 - Caractéristique des terrains**

---

Supprimé par la loi ALUR.

---

**Article 1AUe6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions nouvelles sont normalement implantées :

- *soit à l'alignement,*
- *soit avec un **recul d'au moins 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.*

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

---

**Article 1AUe7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
- **Soit en retrait des limites séparatives,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article 1AUe8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 1AUe9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

#### **Article 1AUe10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à **l'égout du toit**. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit**.

[L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.](#)

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

#### **Article 1AUe11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti du Lauragais. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie de 0,6 mètre, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales),
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive. Les haies vives mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées (composée d'essences locales : lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...).

#### **Article 1AUe12 - Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils peuvent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

#### **Article 1AUe13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier,



laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### **Article 1AUe-14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE 1AUe-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

#### **ARTICLE 1AUe-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

## ZONE 1AUx

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles.  
Située au Nord-Ouest du bourg d'Avignonet-Lauragais, elle devra être lisible et plantée (notion de « vitrine économique »).

### Article 1AUx1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUx :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les piscines et les abris de jardin,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) et implantations d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public et non liés directement à l'activité,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

### Article 1AUx2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUx, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- La réalisation de constructions et installations au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

~~1.3. Les équipements publics ou d'intérêt général et les activités (artisanales, commerciales, bureaux, services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de~~

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

- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, à **condition** qu'elles ne dépassent pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- ~~Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier public.~~

~~**1.4.** Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable. Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article constructions et installations mentionnées ci-dessus ne compromettant pas les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.~~

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6 ; tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

## Article 1AUx3 - Accès et voiries

### 3.1. Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour

la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### 3.2. Voirie :

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...).

## Article 1AUx4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

#### ▪ *Eaux pluviales*

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

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

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

#### ▪ *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur et à l'accord du SPANC.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### ▪ *Eaux résiduaires industrielles* :

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 3. Réseaux divers :

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

#### **4. Collecte des déchets urbains :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

#### **Article 1AUx5 - Caractéristique des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **Article 1AUx6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées avec un **recul d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article 1AUx7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).
2. Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article 1AUx8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### Article 1AUx9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L111-15 du Code de l'Urbanisme).

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

### Article 1AUx10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'**au faîtage** du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres au faîtage**. Des hauteurs supérieures pourront être tolérées pour des besoins spécifiques liés et nécessaires à l'activité, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs,...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics (transformateurs, pylônes, centre de loisirs, école, salle polyvalente, maison de retraite, etc.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

### Article 1AUx11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti du Lauragais.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales),
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou sur piquets métalliques, pouvant doubler d'une haie vive. Les haies vives mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites (composée d'essences locales : lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier, laurier tin,...).

## Article 1AUx12 - Stationnement

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

Des emplacements pour le stationnement des deux roues seront prévus en dehors des circulations.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Entrepôt	1 place et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, commerces ou services	2 places et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restaurant	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, résidence hôtelière	1 place par chambre

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article 1AUx13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction ou d'une opération d'ensemble, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Une bande de 4 mètres de large devra être traitée en pleine terre, engazonnée et plantée, le long des voies.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
4. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
5. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
6. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

## Article 1AUx-14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE 1AUx -15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

#### **ARTICLE 1AUx -16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).



## ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

### ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

### ARTICLE 2AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

### ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

**ARTICLE 2AU- 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE 2AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ A	Zone agricole

# ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A recouvre également des habitations implantées généralement au cœur des espaces agricoles et naturels, sans lien avec l'activité agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Lauragais que sont les « métairies ». Ces constructions présentent un caractère architectural et patrimonial remarquable qui doit être protégé. Elles s'intègrent parfaitement dans les paysages du Lauragais. Le règlement ne permettra qu'une adaptation, réfection et/ou extension limitée des constructions existantes.

## Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A2, est interdite.

## Article A2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées dans la zone A :

- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de 50 mètres (sauf réglementation particulière plus contraignante) autour des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.
- Pour les exploitations nouvellement créées, il est recommandé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme : le changement de destination des bâtiments est autorisé sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant ou de création de nouvelle ouverture sous réserve d'une desserte (eau, électricité,...) suffisante et à la condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - ⇒ l'habitat ;
  - ⇒ les activités artisanales et commerciales ;
  - ⇒ les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation ;
  - ⇒ les bureaux ;
  - ⇒ l'hébergement hôtelier.

- Les constructions et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles, et sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6 ; tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - ⇒ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - ⇒ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale inférieure à 50m<sup>2</sup>. Ils devront être implantés dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.
- A l'intérieur de la bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations de gaz I3 et de leur environnement, les propriétaires des parcelles concernées s'engagent par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres et d'arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages mêmes temporaires. Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement

de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiées et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans l'avis TIGF annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2.) sont à prendre en compte, conformément aux Codes de l'Urbanisme (Articles R126-1 et R431-16) et de l'Environnement (R555-30 et R555-46).

### Article A3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
3. Tout changement de destination d'un accès existant sur les RD 813 et RD 43 devra être validé par les services de la voirie départementale.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### 2. Eaux d'assainissement :

##### ▪ *Eaux usées*

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

##### ▪ *Eaux pluviales*

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

#### 3. Autres réseaux :

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

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

### Article A5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

## Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
  - à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A61,
  - à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 813,
  - à une distance minimum de 35 mètres des axes de catégorie 1,
  - à une distance minimum de 15 mètres des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement,
  - à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
3. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.
4. Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).
2. Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini).
3. Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage.
4. Les bâtiments annexes doivent s'implanter :
  - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
  - Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini).

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

### Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article A9 - Emprise au sol des constructions

- 1) Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Non réglementé.
- 2) L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole est limitée 250m<sup>2</sup>.
- 3) L'emprise au sol totale des annexes existantes ou à créer des constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole est limitée à 50m<sup>2</sup>.

### Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'**au faitage** pour les bâtiments agricoles et **à l'égout du toit** pour les constructions à usage d'habitation. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

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

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.**
- **Pour les bâtiments agricoles : 10 mètres au faitage.**
- **Pour les bâtiments annexes : 3 m à l'égout du toit.**

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

### Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.



Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

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

### **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

#### **1) Volumes, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant (Est/ Ouest).

#### **2) Les matériaux et couleurs**

- Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles...
- Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.
- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

#### **3) Les ouvertures**

- Les ouvertures seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Les encadrements seront systématiquement marqués sur une épaisseur comprise entre 15 & 20 cm ; soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

#### **4) Les menuiseries**

- Les volets roulants pourront être autorisés si leur coffre d'enroulement est dissimulé.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

#### **5) Les toitures**

- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 33%.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par les chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles (d'où l'importance de bien traiter les égouts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif).
- L'installation de panneaux thermiques et/ou photovoltaïques sur les toitures est autorisée.

## **6) Les éléments rapportés**

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

## **7) Les bâtiments annexes**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

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

## **Pour les constructions à vocation agricole :**

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

## **1) Les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux**

- Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage bois, de préférence en bois de couleur « naturelle » et à trame verticale. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.
- Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.
- L'installation de panneaux thermiques et/ou photovoltaïques sur les toitures et façades des bâtiments sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole est autorisée.
- Les teintes de toiture doivent participer à l'intégration dans l'environnement et être choisies dans les coloris neutres et foncés (gammes de rose, brun, anthracite, gris,...).
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 40m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.
- Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

## **Article A12 - Stationnement**

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

### Article A13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
2. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
3. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### Article A14 - Le coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

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

Non réglementé.

## ZONES NATURELLES

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

### Dénomination

- N
- Nt incluant le secteur Nt1
- NL
- Ne incluant les secteurs Nec, Neu et Ner

### Vocation

Zone naturelle  
Zone naturelle touristique (camping)  
Zone naturelle de loisirs (Lacs)  
Zone naturelle équipements

## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Le **secteur N** a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Il rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

### Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

**Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.**

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

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

- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès,
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation,
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
  - ⇒ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - ⇒ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale inférieure à 50m<sup>2</sup>. Ils devront être implantés dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent respecter la réglementation en vigueur. Conformément à l'article R421-28 e) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 et située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6 ; tél 05-

67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.
- A l'intérieur de la bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations de gaz I3 et de leur environnement, les propriétaires des parcelles concernées s'engagent par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres et d'arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages mêmes temporaires. Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans l'avis TIGF annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2.) sont à prendre en compte, conformément aux Codes de l'Urbanisme (Articles R126-1 et R431-16) et de l'Environnement (R555-30 et R555-46).

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

Toute création de voie nouvelle est interdite.

### **Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### **2. Eaux d'assainissement :**

##### **▪ *Eaux usées***

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

##### **▪ *Eaux pluviales***

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

#### **3. Autres réseaux :**

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

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

#### **Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
  - à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A61,
  - à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 813,
  - à une distance minimum de 35 mètres des axes de catégorie 1,
  - à une distance minimum de 15 mètres des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement,
  - à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies.
2. Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 4 mètres.
2. Les installations doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage.
3. Les bâtiments annexes doivent s'implanter :
  - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
  - Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini).

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article N 9 : L'emprise au sol des constructions**

- 1) Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière : Non réglementé.
- 2) L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole est limitée 250m<sup>2</sup>.
- 3) L'emprise au sol totale des annexes existantes ou à créer des constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole est limitée à 50m<sup>2</sup>.

#### **Article N 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

#### **Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

##### **Les bâtiments annexes**

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

**Les bâtiments annexes indépendants** de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

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

#### **Article N 12 : Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article N 13 : Les espaces libres et les plantations**

##### **1. Les espaces boisés classés :**

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.



## **2. Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

- Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.
- Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

### **Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

### **Article N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## ZONE Ne

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone « Ne » est destinée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.

La zone « Ne » est composée de 3 secteurs :

- **Le secteur Nec** correspond à l'emplacement des trois cimetières (centre bourg et les hameaux de Saint-Assisclé et de Saint-Brice).
- **Le secteur Neu** est destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.
- **Le secteur Ner** est une zone naturelle « agricole ». Elle est destinée à accueillir des ouvrages de production d'énergie renouvelable et à l'exploitation des terres.

### Article Ne1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ne-2 est interdite.

### Article Ne2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur :

➤ **Dans le seul secteur Nec :**

- Les constructions nécessaires à l'exercice du service public (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6 ; tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).

➤ **Dans le seul secteur Neu :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention,...).

➤ **Dans le seul secteur Ner :**

- Les locaux destinés à la maintenance ou à la découverte des énergies renouvelables,
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les éoliennes,
- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par l'adaptation des constructions au sol naturel avant travaux,
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans et figurants dans la liste ci-dessus.

➤ **Dans l'ensemble de la zone Ne :**

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- A l'intérieur de la bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations de gaz I3 et de leur environnement, les propriétaires des parcelles concernées s'engagent par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres et d'arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages mêmes temporaires. Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans l'avis TIGF annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2.) sont à prendre en compte, conformément aux Codes de l'Urbanisme (Articles R126-1 et R431-16) et de l'Environnement (R555-30 et R555-46).
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

---

**Article Ne3 - Accès et voiries**

---

Non réglementé.

---

**Article Ne4 - Conditions de desserte par les réseaux**

---

➤ **Dans les seuls secteurs Nec et Neu :**

Non réglementé.

➤ **Dans le seul secteur Ner :**

**1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

**2. Eaux d'assainissement :**

- ***Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

▪ **Eaux pluviales**

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

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

**3. Autres réseaux :**

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

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

---

**Article Ne5 - Caractéristique des terrains**

---

Supprimé par la loi ALUR.

---

**Article Ne6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

➤ **Dans le seul secteur Nec :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

➤ **Dans les seuls secteurs Neu et Ner :**

Les constructions doivent s'implanter à 7 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

---

**Article Ne7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

**2.** Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage.

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article Ne8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article Ne9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ne10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ne11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

#### **Article Ne12 - Stationnement**

Non réglementé.

#### **Article Ne13 - Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé.

#### **Article Ne14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **Article Ne15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article Ne16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## ZONE NL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NL est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel sont seules autorisées les installations permettant la pratique de sports spécifiques et les activités de loisirs.

### Article NL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article NL-2 est interdite.

### Article NL2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone NL, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.
- A l'intérieur de la bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations de gaz I3 et de leur environnement, les propriétaires des parcelles concernées s'engagent par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres et d'arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages mêmes temporaires. Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans l'avis TIGF annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2.) sont à prendre en compte, conformément aux Codes de l'Urbanisme (Articles R126-1 et R431-16) et de l'Environnement (R555-30 et R555-46).

### Article NL3 - Accès et voiries

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

### Article NL4 - Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

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

pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

## **2. Eaux d'assainissement :**

### **▪ Eaux usées**

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

### **▪ Eaux pluviales**

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

## **3. Autres réseaux :**

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

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

## **Article NL5 - Caractéristique des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

## **Article NL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Les installations doivent s'implanter à :**

- à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A61,
- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 813,
- à une distance minimum de 35 mètres des axes de catégorie 1,
- à une distance minimum de 15 mètres des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement,
- à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies communales.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

## **Article NL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.



### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### **Article NL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article NL9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article NL10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article NL11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

#### **Article NL12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

#### **Article NL13 - Les espaces libres et les plantations**

##### **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

- Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.
- Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### **Article NL14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

**Article NL15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article NL16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ZONE Nt1

*Cf. croquis annexés en fin de document.*

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt1 recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.

**Le secteur Nt1** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel).

### Article Nt1.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt1-2 est interdite, notamment les habitations légères de loisirs.

### Article Nt1.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs,
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie, aires de jeux et de sports,...),
- une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping d'une surface de plancher du logement ne dépassant pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions et les installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) approuvé et joint en annexe 5.2. du présent PLU.

### Article Nt1.3 - Accès et voiries

#### 3.1. Accès :

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

2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
3. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### **3.2. Voirie :**

1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.
5. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

## **Article Nt1.4 - Conditions de desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Eau usées :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

### **3. Eaux pluviales**

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

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

### **4. Autres réseaux**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

#### Article Nt1.5 - Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

#### Article Nt1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- une distance minimum de 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- une distance minimum de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### Article Nt1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à *une distance minimale de 3 mètres*.

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme). Elles ne s'appliquent non plus en cas d'extension de construction existante (implantation identique au corps de bâtiment dans ce cas).

#### Article Nt1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article Nt1.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### **Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu' à l'**égout du toit** pour les constructions à usage d'habitation. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout du toit**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

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

#### **Article Nt1.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

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

#### **Article Nt1.12 - Stationnement**

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

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

#### **Article Nt1.13 - Les espaces libres et les plantations**

1. Tout arbre abattu dans le cas d'un projet de construction, devra être impérativement remplacé sur le terrain d'assiette (un pour un) par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont déconseillées. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

#### **Article Nt1.14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi ALUR.

**ARTICLE Nt1-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

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

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

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

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

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

**ARTICLE Nt1-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

## ELEMENTS GRAPHIQUES A PORTEE REGLEMENTAIRE

---

- Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-1-5 V. du Code de l'Urbanisme)
- Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 (ancien article L123-1-5 II. 6° du Code de l'Urbanisme)
- Liste des éléments repérés au titre de la Loi Paysage au titre des articles L151-19 et L151-23 (ancien article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme)
- Liste des risques naturels connus sur la commune d'Avignonet-Lauragais.



## Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

### Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

### Tableau des Emplacements Réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Elargissement de voirie (Emprise 3m)	Commune
2	Terrain de sport	Commune
3	Aménagement d'une voirie	Commune
4	Aménagement d'une voirie	Commune
5	Aménagement d'une liaison piéton/cycle	Commune
6	Création d'une piste piéton/cycle (emprise 3m)	Commune
7	Création d'une piste piéton/cycle (emprise 3m)	Commune
8	Création d'une station d'épuration	Commune
9	Création d'un rond point	Commune

## Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article « L151-11 » du Code de l'Urbanisme

### Dispositions réglementaires

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination			
<i>(article. L.151-11 du Code de l'Urbanisme)</i>			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Marbail	AC14	Dépendances Borde Lauragaise
2	Bousqui	YH21	Dépendance Borde Lauragaise
3	La Trille	YA18	Borde Lauragaise
4	Noyers	ZP50	Borde Lauragaise
5	Ajustou	YH29	Ancien bâtiment agricole
7	Coudoumino	YC35	Ancien bâtiment agricole
8	Château de Segadenes	ZE18	Ancienne dépendance du château de Segadenes
9	Guillemjon	ZP26	Ancien bâtiment agricole
10	La Goutille	YI38	Borde Lauragaise
11	Saint-Brice	ZT22	Dépendance borde lauragaise
13	Vernes	YO9	Dépendance borde lauragaise
14	En Naudet	ZX49	Dépendance borde lauragaise
15	Gouzi	ZO38	Ancien bâtiment agricole
17	Le Roc	ZI10	Dépendance accolée à la borde lauragaise
19	Cantoloup	ZK22	Dépendance Borde Lauragaise
20	Manda	YA5	Borde Lauragaise
21	La Bordette	YB120	Dépendance accolée à la Borde Lauragaise
22	En Jani	YR1	Château d'En Jani
23	En Jani	YR1	Ancienne dépendance agricole du château d'En Jani
24	Ramelous - Bas	ZC13	Borde Lauragaise
25	Rosel	YE26	Dépendance Borde Lauragaise
26	Cavalié	ZV12	Ancienne dépendance agricole
27	Founsèque	ZT56	Dépendance Borde Lauragaise
28	Bounoure	ZE35	Borde Lauragaise
29	Massaga	YA2	Dépendance agricole Borde Lauragaise
30	Borde Haute	ZB9	Borde Lauragaise
31	Mari	ZV40	Ancien bâtiment agricole
32	Mari	ZV41	Ancien bâtiment agricole
33	Naudet	ZX54/ZX55	Ancienne étable agricole

34	Fouchayrans	ZP 02	Ancienne dépendance agricole
35	En Douine	ZA 124	Borde Lauragaise
36	Les Bourels	ZC 28	Borde Lauragaise
37	En Sébès	YS 7	Ancienne dépendance agricole

## Liste des éléments remarquables au titre de des articles « L.151-19 et L151-23 » du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L151-19 et L151-23, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

### Article L151-19 :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

### Article L151-23 :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Inventaire Loi Paysage (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Bourg	AA139-140-143	Espace vert public à protéger
2	Bourg	AA85-86-87-88-89-81	Espace vert à protéger
3	Bourg	AA116-115-26-268-233-262-87	Espace vert à protéger
4	Hameau de Dax	Domaine public	Puits
5	Hameau de Dax	Domaine public	Puits
6	La Couderles	ZA6	Tour Chappe
7	Château D'en Douine	ZA12	Château
8	Bel Air	ZB10	Château
9	Château Des Bourels	ZH41	Château
10	La Serre	ZH22	Puits
11	Hameau du Marès	ZI101	Moulin à vent
12	En Joutou	ZO27	Puits
13	Les Noyers	ZP50	Maison
14	La Serre	ZH24	Arbre remarquable (chêne)
15	La Serre	ZH24	Ancienne borde Lauragaise
16	En Bounoure	ZE35	Ancienne borde Lauragaise
17	Château de Segadenes	ZE18	Château
18	Château de Segadenes	ZE18	Dépendance château
19	Château de Segadenes	ZE18	Maison annexe
20	Les Barthes	ZR39	Puits
21	Le Château	ZT44	Château
22	Hameau de Saint Brice	ZT58	Métairie
23	Lamothe	ZR27	Métairie
24	Cammas	ZV9	Puits
25	Founsèque	ZT56	Ancienne bâtisse
26	Founsèque	ZT56	Métairie
27	Piquetalent	ZR21	Puits
28	Le Rosel	YE21-22	Métairie
29	Port Lauragais	AC21	Aire de Port Lauragais
30	Las Brougues	YK20	Maison de maîtres
31	Majesté	YP21	Château
32	En Vernes	ZO8	Maison de maîtres
33	Postillon	YN76	Puits
34	En Jani	YR1	Château
35	Hameau du Marès	ZI28	Maison - Moulin à eau
36	Massaga	YA35	Borde
37	Limite administrative Sud	YO2-20-13-14 / YR1 - YS14-4-15-1	Ripisylve le long du ruisseau de l'Hers-Mort
38	Partie Sud de la commune	YI41-3-38-8-7-6-28-1-5 YK31-32-22-20-33-18-16-14 YL2-5-30-31-13-9-25-32-34-53	Ripisylve le long du ruisseau des Brougues
39	Partie Sud-Est de la commune	YH7-9-11-28-27-41-24-15-16-31-38	Ripisylve le long du ruisseau du Fresquel

<b>Inventaire Loi Paysage (Art. L123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme)</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Typologie</b>
40	Partie Nord-Est de la commune	YC66-85-68-69-70-86-71-43-53-44-80-47-52-96-49-51 YD72-62-63-168-73 YE3-4-6-7-8-9-5-45	Ripisylve le long du ruisseau du Marès
41	Sillon du Lauragais	ZW41-40-35-39-37-38 ZX3-51-52-4-16-8-9-10-11	Ripisylve le long du ruisseau du Marès
42	Hameau « Le Marès »	ZY5-6-4-7-26-8-9-10-11-25-24 ZO1-3-35-47-8-34-33-9-30-32-29-27-28-59-57-31 ZI51-40-31-97-23-99-22-100-21-20-19-10-18-56 ZK23-19-18-17-27-16-1-2	Ripisylve le long du ruisseau du Marès
43	Hameau « Saint-Assisclé »	ZT1-9-45-10-12-13-14-15 ZS29-28-35-34 ZE1-21-28-20-19-3-18-17-7-36-34-26-24-6-9 ZB15-14-21-10-9 ZC13-12-10-1-22-23	Ripisylve le long du ruisseau du Favayrol
44	Hameau « Dax »	ZA40-142-141-138-140-32-31-103-16-15	Ripisylve le long du ruisseau d'En Dax
45	Flanc Est du centre bourg d'Avignonet-Lauragais	YE3-6-15-16-17-18-175 AB168-214 YD62-63-72-73	Ripisylve le long du ruisseau de la Cantarane

## Liste des risques naturels connus sur la commune d'Avignonet-Lauragais

Plusieurs risques naturels sont présents sur le territoire communal d'Avignonet-Lauragais dont :

- **Le risque inondation** : Un Plan de Préventions des Risques Inondation (PPRI) Hers-Mort amont a été approuvé le 16 juillet 2014 et s'impose à toute autorisation d'urbanisme compris dans les limites du zonage réglementaire.
- **Le risque « mouvement de terrain »** : Suite à la sécheresse de 2003, une partie du territoire national est concerné par le risque de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles. Un plan de prévention des risques Sécheresse a été prescrit le 15/11/2004. Ce dernier n'est pas approuvé à ce jour, néanmoins, les pétitionnaires devront prendre en compte des dispositions préventives pour les nouvelles constructions et installations.
- **Le risque « rupture de barrage »** : La commune d'Avignonet-Lauragais est concernée par le risque de rupture de barrage lié au barrage de la Ganguise.
- **Le risque « séisme »** : La commune d'Avignonet-Lauragais est concernée par le risque sismique de niveau 1 (risque très faible).

---

## ANNEXES INFORMATIVES

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



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

### Chaque zone est régie par 16 articles

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

- > **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- > **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- > **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques\* ou privées et d'accès\* aux voies ouvertes au public
- > **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- > **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles – Supprimé par la Loi ALUR
- > **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\*
- > **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*
- > **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- > **Article 9** : L'emprise au sol\* des constructions
- > **Article 10** : La hauteur\* maximale des constructions
- > **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- > **Article 12** : Le stationnement\*
- > **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- > **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol. – Supprimé par la Loi ALUR
- > **Article 15** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- > **Article 16** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

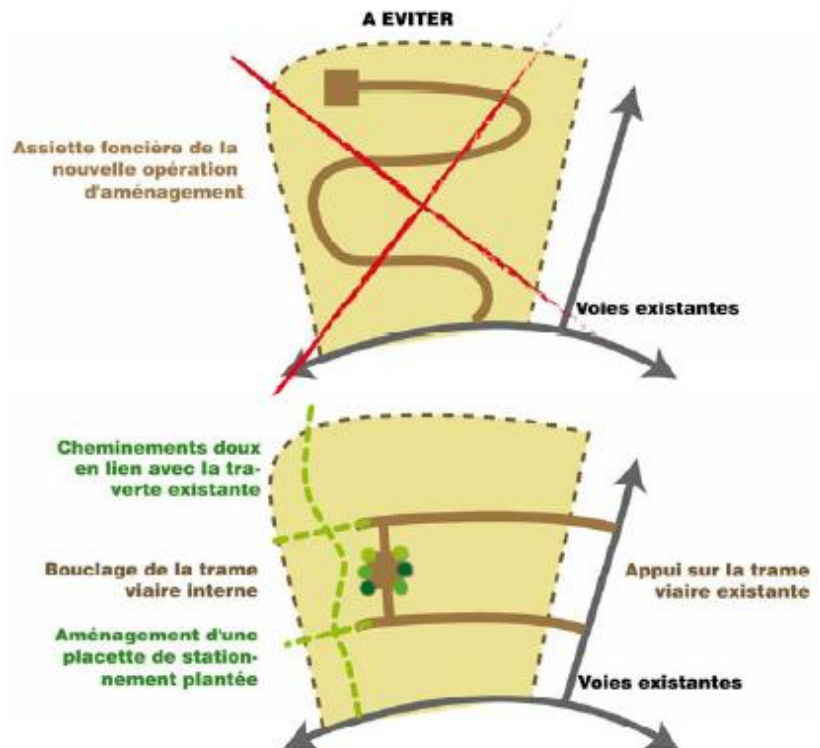
Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

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

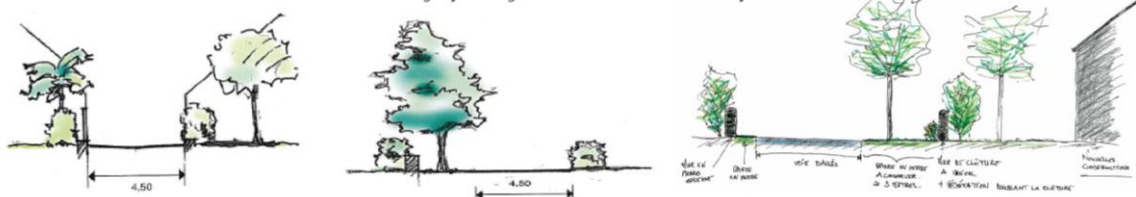
“ Adapter les nouvelles voies à la destination\* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Planter la voirie en tenant compte du relief.

Source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)*



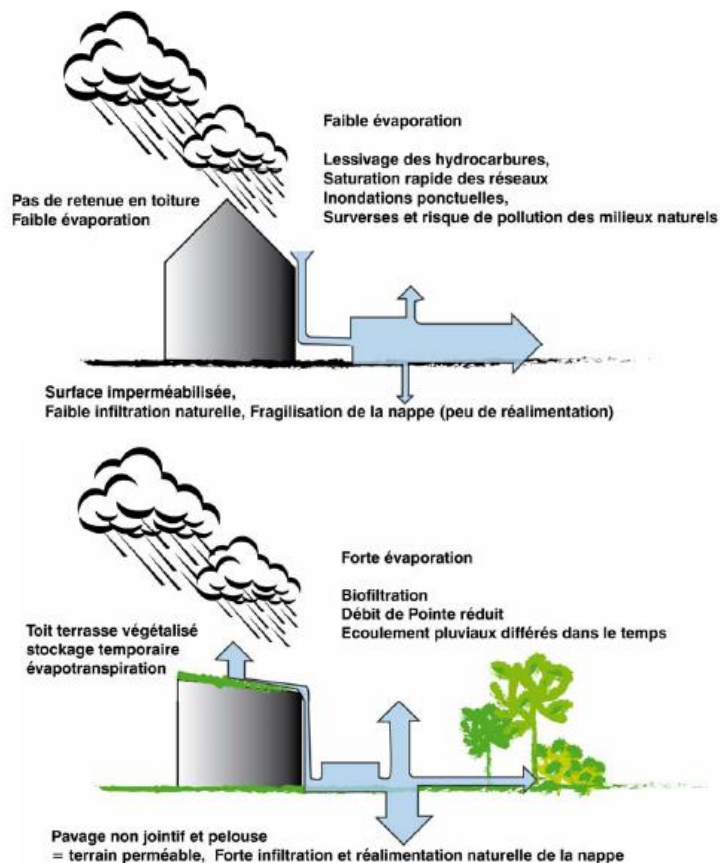
Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.  
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



Source : CITADIA

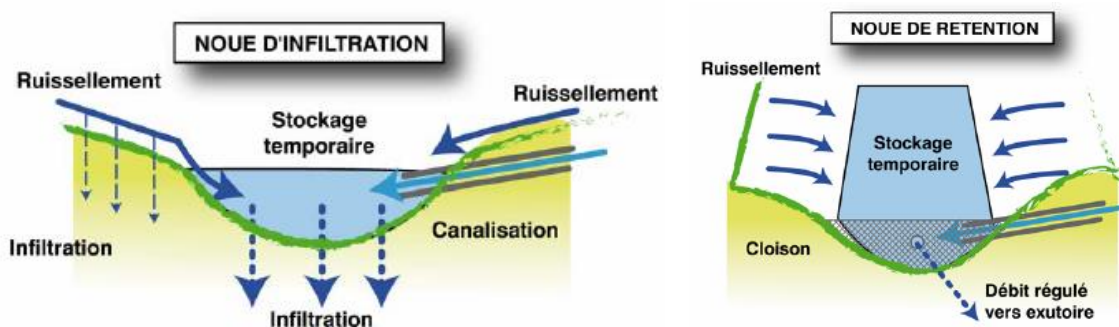
## Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme, annexée au dossier Plan Local d'Urbanisme.

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

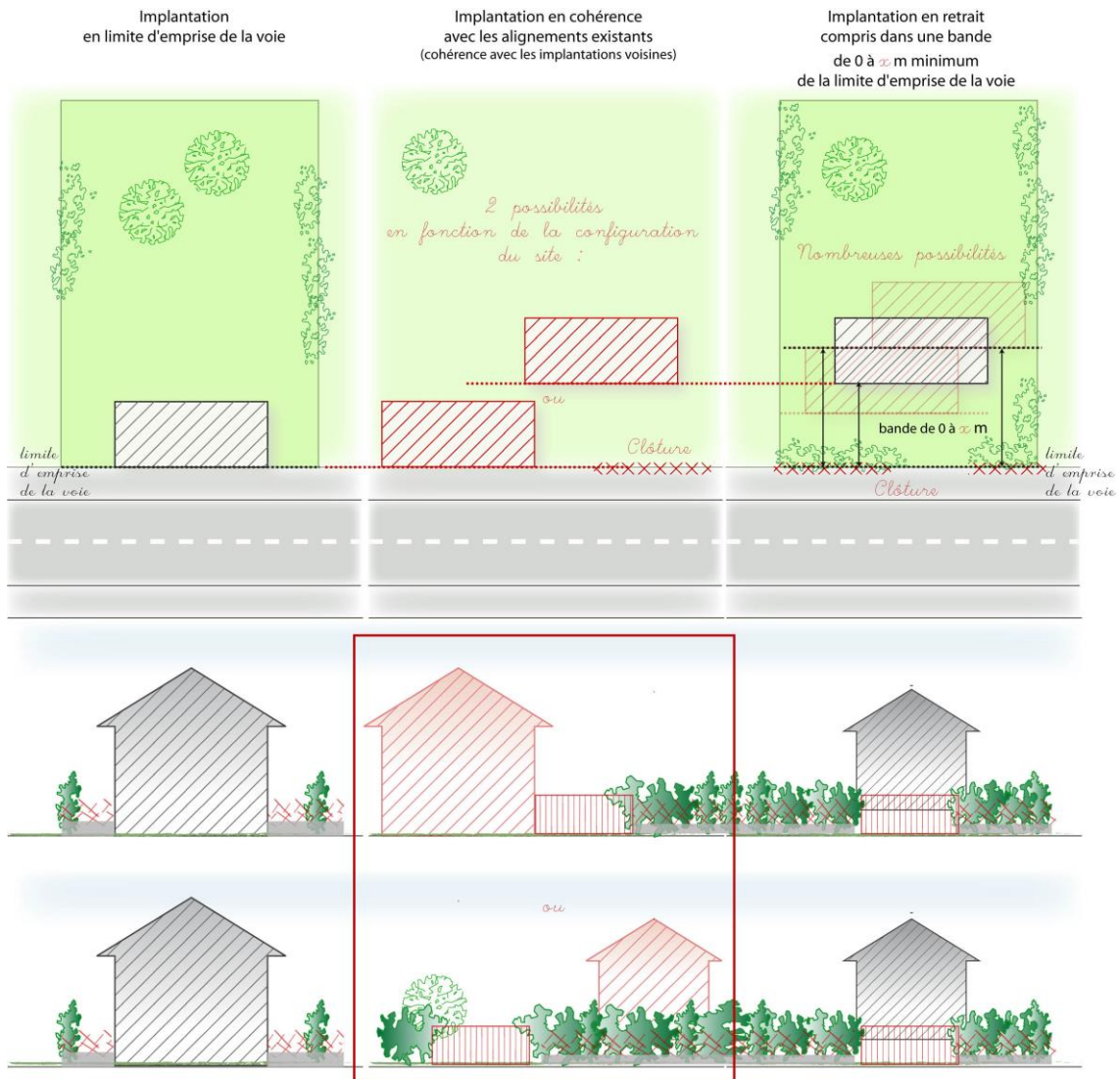


Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme.

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

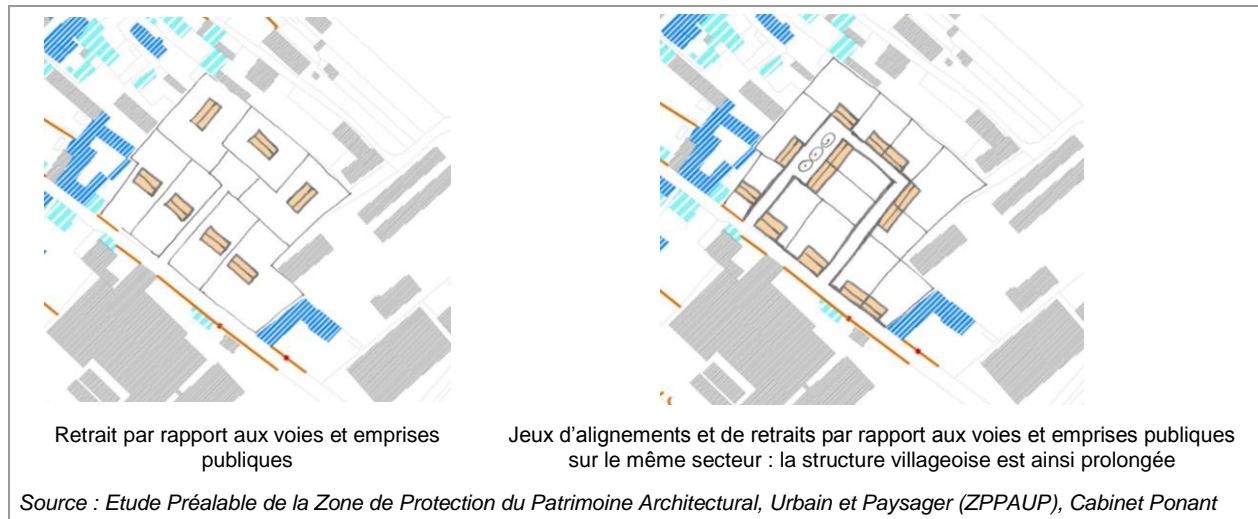
Exemple illustré :

- implantation à l'alignement\* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).





L'intérêt de cet article (couplé aux articles 7, 9 et 14) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on plante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordiale :

**Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

**Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...**

**Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :**

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

**Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).**

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

**Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).**

**Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui créer une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.**

[Implantation] [Intimité]

**Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.**

**ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.**

**Eviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

*Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"*

*Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés*

*Le recours systématique au "tout bitume"*

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

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

*Les clôtures disparates*

[Implantation] [Intimité]

*Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement*

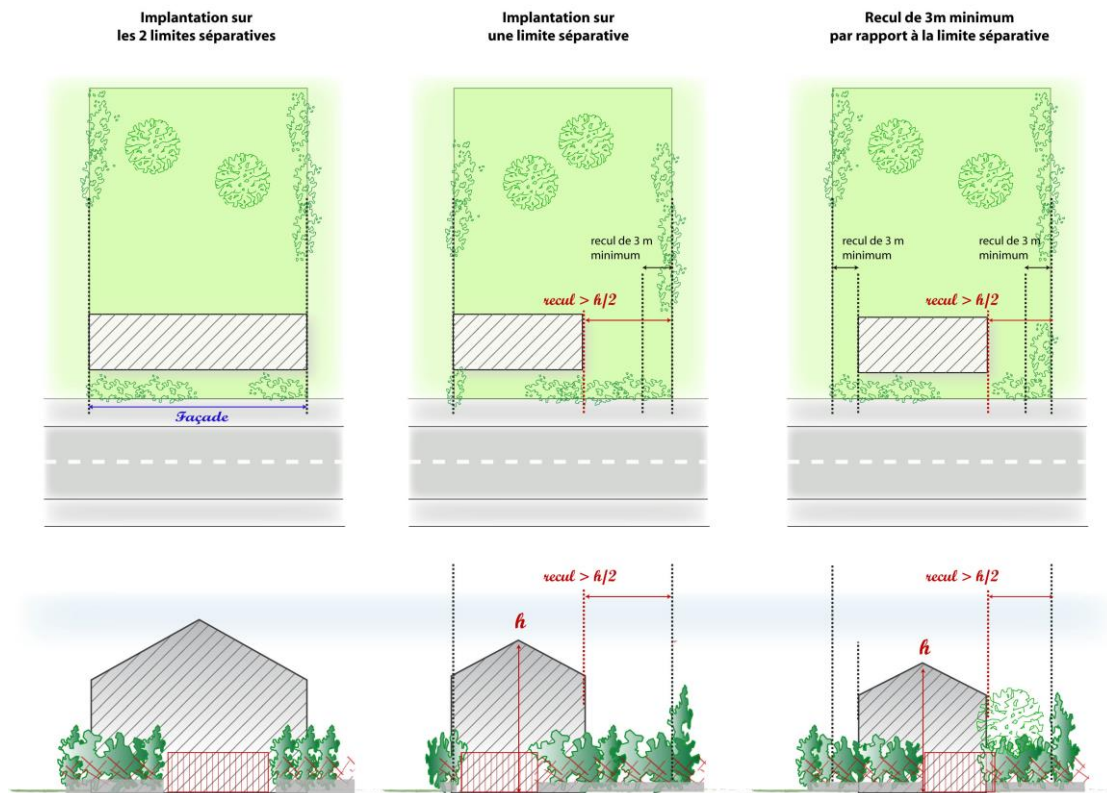
*Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité*

Source : CITADIA

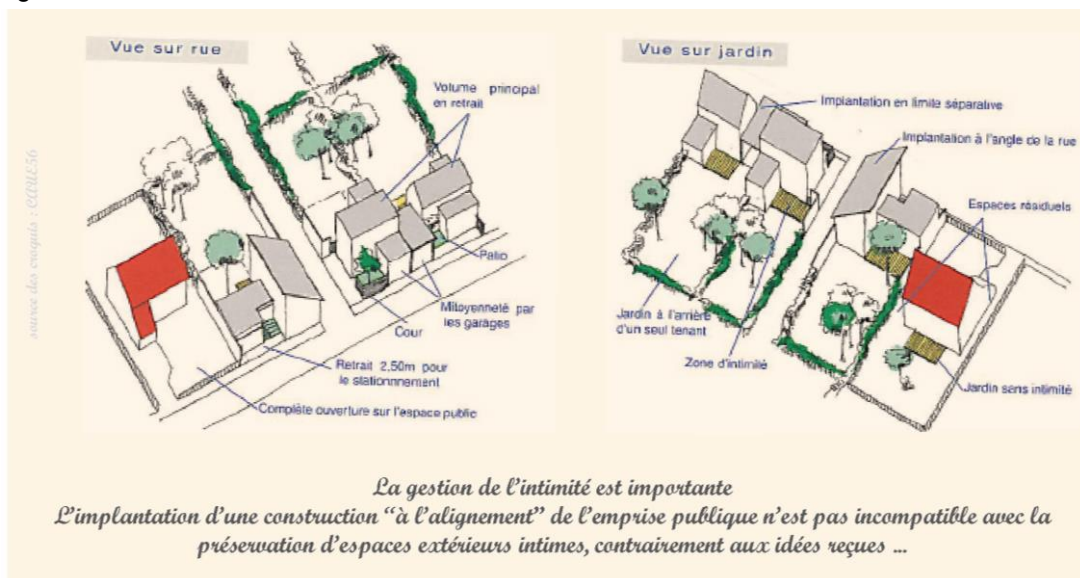
**Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives\* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives\* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives\* (au centre).



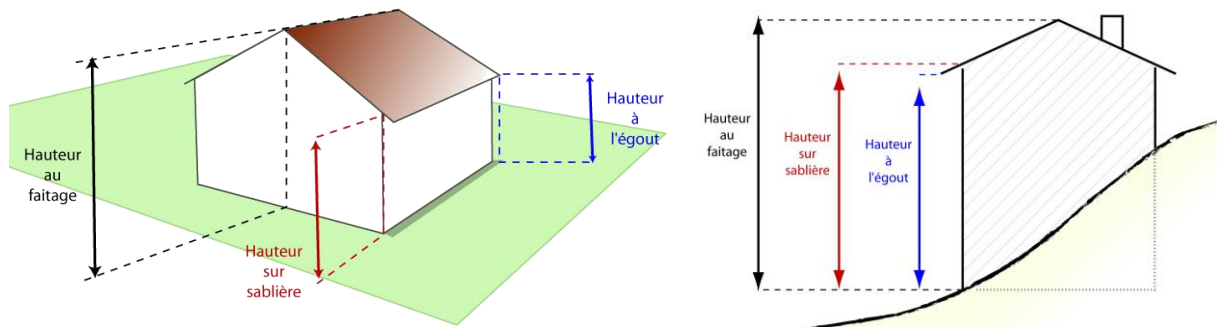
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



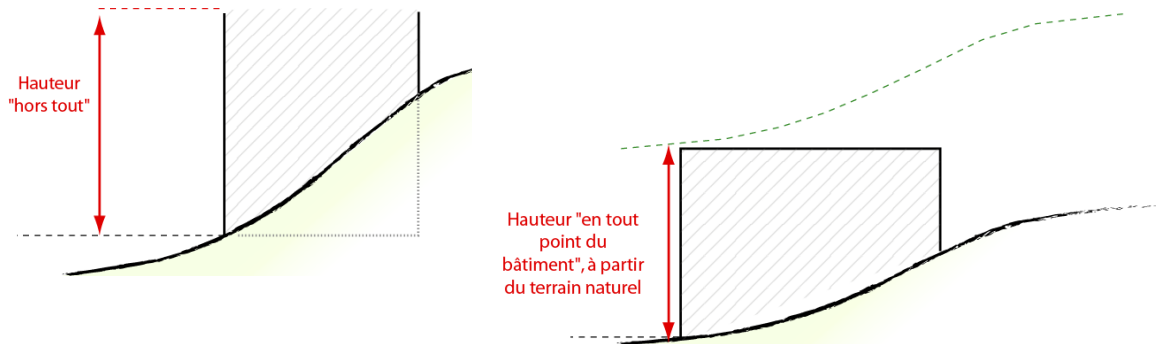
Source : CAUE 56

**Article 10 : La hauteur\* maximale des constructions**

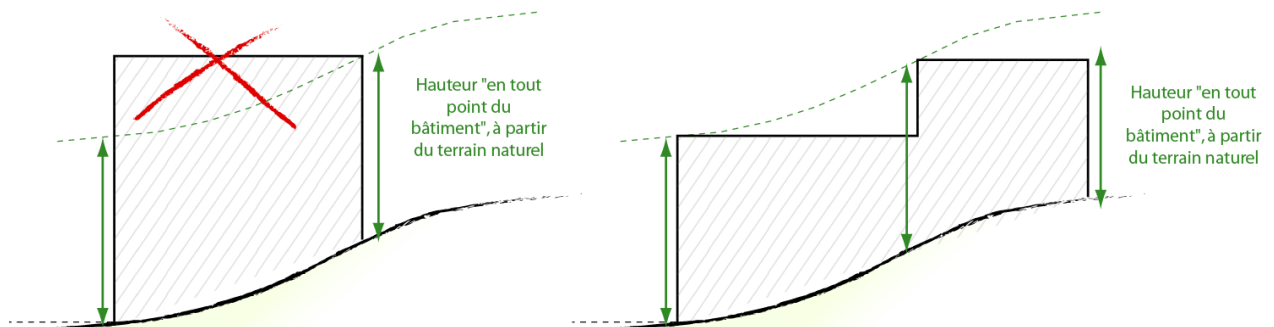
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



**Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment**



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



## Définitions

Les définitions suivantes sont données à titre indicatif et lorsqu'une définition légale est mentionnée, les références juridiques renseignées sont celles en vigueur à la date d'arrêt du PLU.

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### Accès

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

### Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (*articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

#### Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

#### Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».



## Amélioration de l'habitat

### >>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m<sup>2</sup> de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux *articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

- **Réhabilitation**

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

- **Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

- **Restauration**

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

## Annexe

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...

- **Surface annexe**

- Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement\* (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)

« les surfaces réservées à l'**usage exclusif de l'occupant du logement\* et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre**. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement\*, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m<sup>2</sup>, les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

- **Annexes intérieures au logement\***

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ...

- Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement\*.

➤ **Annexes extérieures au logement\* : séchoirs et celliers**

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement\*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement\* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement\* collectif), un garage (en logement\* individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement\* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement\* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

➤ **Constructions annexes**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

---

**CES = Coefficient d'Emprise au Sol**

---

- Article R\*420-1 : Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

---

**Construction principale**

---

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

---

**Destination d'un bâtiment / Changement de destination**

---

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

## Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

## Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

## Habitation = logement

### ➤ **Éléments de définition**

- Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement\* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface\* et le volume\* habitables d'un logement\* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

- Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

### « **Tout logement\* doit :**

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement\* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

## Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

*Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil*

## Limite séparative et plantations

### Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations**.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

## Logement aidé

### ▪ Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque

ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

## Place de stationnement

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

## Surface de Plancher

- Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

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

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

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

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

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

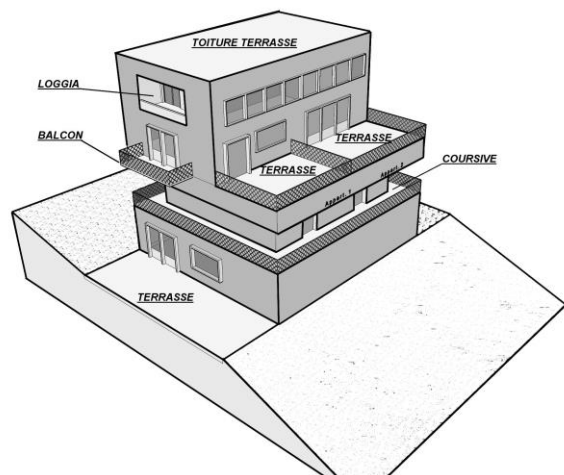
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

- Article L111-14 (Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 1)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



**Notion de Plancher :**

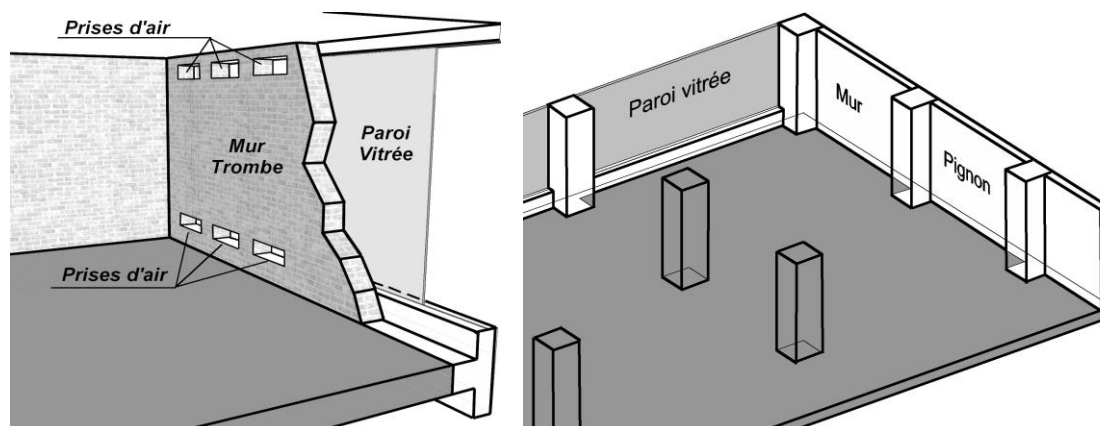
- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

**Notion de « clos et couvert » :**

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

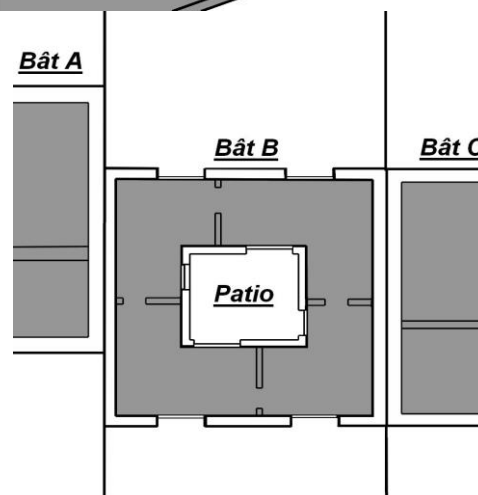
**Notion de « nu extérieur » :**

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur



**Notion de « façade » :**

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus



## Surface et volume habitables

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement\*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement\*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements\*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

## Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle Surface et volume habitables

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

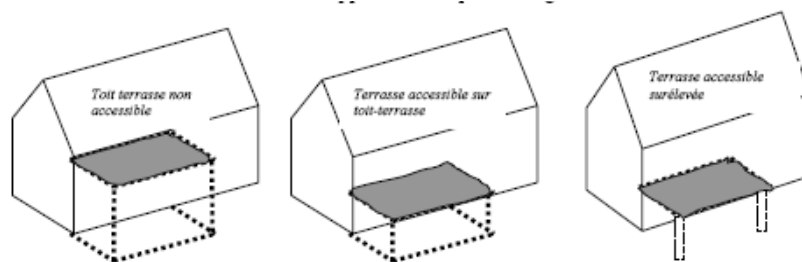
« **La surface habitable d'un logement\*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement\*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements\*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

## Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



## Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

---

## **Voies et emprises publiques**

---

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.



## Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> **Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

### Camping

**Art. \*R.111-41 - Décret n° 2007-18**

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

### Caravane

**Art. \*R.111-37 - Décret n° 2007-18**

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

### HLL - Habitation Légère de Loisirs

**Art. \*R.111-31 - Décret n° 2007-18**

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

### RML - Résidence Mobile de Loisirs

**Art. \*R.111-33 - Décret n° 2007-18**

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

## Préconisations architecturales et paysagères

### Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais

En 2004, l'association du Pays Lauragais a validé la *Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*. La réalisation de cette charte a une vocation double : « rendre compte de la richesse paysagère et architecturale du Pays d'une part, et être un référent pour tous ceux qui souhaitent que l'aménagement du territoire se fasse de la manière la plus respectueuse et qualitative possible ».

**Cette charte a valeur de conseil et reste soumise à la réglementation en matière d'urbanisme dans chaque commune, ainsi qu'aux règles de construction en vigueur.**

La charte s'intéresse à de nombreux sujets tels que :

- Approche géographique (relief, géologie, occupation du sol,...)
- Les entités paysagères du Lauragais
- Analyse des contextes urbains (typologie des formes et implantations villageoises,...)
- L'arbre en tant qu'élément remarquable du patrimoine
- Approche Urbanistique (bâti, patrimoine, espaces publics, matières, couleurs, savoir-faire,...)

« L'historique et l'existant ont d'abord été recensés et précisément étudiés (riche bibliographie), avant d'évoquer des possibilités et des conseils en matière d'avenir, et d'insister sur ce que l'on peut appeler les "éléments intrus".

Nous vous proposons ici une modeste présentation de cette charte, qui vous permettra d'en appréhender le contenu. Pour plus de renseignements, nous vous invitons à vous rapprocher de l'Association du Pays Lauragais, ou de la Communauté de Communes du Canton de Villefranche-de-Lauragais, où vous pourrez librement consulter cette charte, très intéressante pour quiconque s'intéresse au passé et au devenir du bâti Lauragais ».

Site Internet : <http://www.payslauragais.com/online/sommaire.pdf>

## Lexique pour une meilleure compréhension des termes architecturaux

**Abattant** : Châssis de fenêtre ou volet basculant sur un axe horizontal.

**Acrotère** : Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

**Baie** : Ouverture dans un mur fermée par une fenêtre. La baie est dite libre lorsqu'elle ne reçoit pas de menuiserie

**Balcon** : Dalle accessible en saillie sur une façade et protégée par un garde-corps.

**Balustre** : Petite colonne tournée, profilée, découpée ou sculptée qui entre dans la composition de certaines rampes.

**Bow-window** : Ouvrage vitré en avancée sur une façade. Mot anglais souvent utilisé pour désigner l'oriel ; élément de construction à pans coupés ou cintrés, placé en saillie sur le parement d'un mur de façade et recevant plusieurs fenêtres. Syn. Oriel, Logette.

**Châssis** : Cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée. Châssis à tabatière, ouverture vitrée placée dans un comble, et dont le cadre peut se soulever comme un couvercle.

**Chien assis** : Fenêtre en saillie située dans la toiture.

**Claustra** : Ouvrage ajouré en bois ou en maçonnerie fermant une loggia ou constituant un élément séparatif dans une pièce.

**Colonne** : Élément d'architecture de forme cylindrique, destinée à former un support vertical, et composée de trois parties : la base, le fût et le chapiteau.

**Écharpe** : 1. Pièce placée dans la diagonale d'un ouvrage (panneau de porte, etc.), pour le rendre indéformable et participant de ce fait au contreventement. 2. Dans les pans de bois, pièce oblique ayant la même fonction que la décharge, et dont l'angle est inférieur à 60° : " dans certaines fermes, l'entrait peut être remplacé par deux écharpes ; de même, les branches d'une équerre de grande dimension sont raidies par une écharpe ". Syn. Guette.

**Fenestrons ou Œil de bœuf** : Châssis circulaire basculant autour d'un axe central horizontal.

**Loggia** : Balcon couvert et fermé latéralement, ne faisant pas saillie par rapport au plan de la façade.

**Lucarne** : Ouverture pratiquée dans un comble pour en éclairer et en aérer l'intérieur. En général, une lucarne se compose d'une façade dans laquelle prend place la fenêtre, de jouées qui sont les parties triangulaires adossant la lucarne au comble, et du comble de la lucarne proprement dit.

**Parement** : Matériau de surface assurant la finition d'une paroi (plaquettes de brique, pierre ...)

**Parpaings** : Blocs parallélépipédiques en béton, existant en plusieurs épaisseurs, utilisés pour la construction des murs porteurs ou de cloisons de distribution.

**Patio** : Cour intérieure, encadrée par du bâti.

**Persienne** : Contrevent fermant une baie, en une seule pièce ou composé de plusieurs vantaux, et comportant (à la différence du volet, qui est plein) un assemblage à claire-voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.

**Pilastre** : Support carré terminé par une base et par un chapiteau. Un pilastre est incrusté dans un mur tandis que le pilier est un élément isolé. La fonction du pilastre est uniquement décorative, il n'est qu'adossé à un mur porteur.

**Tourelles** : Diminutif de tour, petite tour, ou plutôt tour d'un petit diamètre.

**Vantail** : Partie ouvrante d'une fenêtre ou d'une porte.

**Véranda** : Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

**Verrière** : Surface vitrée de grande dimension située en toiture ou en façade.