

COMMUNE DE LACROUZETTE DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE LACROUZETTE PIECE 4 : REGLEMENT

ARRETE LE 21 MAI 2012	APPROUVE LE	MODIFICATION SUITE AU CONTROLE DE LEGALITE
Signature et cachet de la Mairie :		



SOMMAIRE

Chapitre 1 – Zone U.....	2
Chapitre 2 – Zone UE	7
Chapitre 3– Zone UX	11
Chapitre 4 – Zone AU	16
Chapitre 5 – Zone AU0.....	21
Chapitre 6 – Zone A.....	23
Chapitre 7 – Zone N.....	28

CHAPITRE 1 – ZONE U

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans les secteurs UA et UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

Dans le secteur UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur.

Sont autorisées :

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs UA et UB,

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et les mesures prises doivent en diminuer les nuisances garantissant la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal doivent ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le secteur UC,

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et les mesures prises doivent en diminuer les nuisances garantissant la salubrité et la sécurité publique,
- les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UA, les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans les secteurs UB et UC, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le cadre d'une extension, la construction respectera l'alignement existant.

Dans le sous secteur UBb, les façades principales des futures constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 3 et 7 mètres de l'alignement de l'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes liées à la piscine, à l'entretien des jardins et poulaillers, etc, ...

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

Dans le secteur UA, la hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 9 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur UB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère. En limite séparative dans une bande de 3 m, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 m.

Dans le secteur UC, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère. Pour les constructions à usage artisanal et industriel, la hauteur maximale est limitée à 10 m.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des autorisations d'utilisation du sol requises.

Aspect extérieur

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

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Dans le secteur UA, non réglementé.

Dans les secteurs UB et UC :

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant (salle de restaurant).

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – ZONE UE

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à un usage de bureau,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITION PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur

Non réglementé

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès que celui-ci existera.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées. Dans le cadre d'une extension, la construction respectera l'alignement existant.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 m.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des autorisations d'utilisation du sol requises.

Aspect extérieur

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

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

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3– ZONE UX

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction autorisée dans la zone,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le cadre d'une extension, la construction respectera l'alignement existant.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 m.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère. Pour les constructions à usage artisanal et industriel, la hauteur maximale est limitée à 12 m.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des autorisations d'utilisation du sol requises.

Aspect extérieur

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

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

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant (salle de restaurant).

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – ZONE AU

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autre que celles visées à l'article AU2.
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur

Zone AU hormis le secteur AUa

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et des mesures doivent être prises pour en diminuer les nuisances et garantir la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal ne doivent générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et être comprises dans une densité au moins égale à 8 logements/ha.
- les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Secteur AUa

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être indispensables à la vie des habitants de la zone et des mesures doivent être prises pour en diminuer les nuisances et garantir la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal ne doivent générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur, être comprises dans une densité au moins égale à 10 logements/ha et comporter au moins 15 % de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat.
- les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux implantations autorisées et ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite se limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des autorisations d'utilisation du sol requises.

Aspect extérieur

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

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

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2 m, soit d'un grillage ou grille de 2 m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2 m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant (salle de restaurant).

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) doivent rester compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite se limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,

- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 6 – ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification de clôtures devra respecter la réglementation en vigueur

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol doivent respecter avec les prescriptions du PPRI sur l'Agout en Amont de Castres)

Sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

Dans la zone A uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, être implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation (un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques) et disposer d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation doivent être réalisés dans le volume existant et ne pas changer l'aspect de la construction existante et ne pas changer l'aspect de la construction existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur A3 uniquement :

- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitations, artisanales, industrielles, et commerciales doivent être limitées à une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU et être limitées à 40% de la surface de plancher existante.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation doivent avoir une emprise au sol limitée à 60m² et être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par un dispositif conforme aux recommandations du SDIS.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dans la zone A, en bordure de la RD 30, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie. Aucun nouvel accès sur la RD 30 ne sera possible. En bordure de la RD 30, les constructions à usage agricole et forestier doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le secteur A3, les extensions d'habitations et les annexes devront s'implanter :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone et le secteur A, et A3, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone A

Non réglementé.

Pour le secteur A3

L'emprise au sol, la projection verticale des constructions sur le terrain, maximale est de 60%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Hauteur :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des autorisations d'utilisation du sol requises.

Aspect extérieur

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

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

Clôtures

Les clôtures, excepté les clôtures à des fins agricoles, sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées ;

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

ARTICLE A 12 –STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 –ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7 – ZONE N

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol doivent respecter avec les prescriptions du PPRI sur l'Agout en Amont de Castres)

Sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions, et de respecter la réglementation en vigueur.

En secteur N1 uniquement :

- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation doivent être limitées à une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation doivent avoir une emprise au sol limitée à 60m² et être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur N3 uniquement :

- Les extensions des constructions existantes doivent être limitées à une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques doivent être le complément d'habitations existantes dans la zone.
- Les annexes liées à une habitation doivent avoir une emprise au sol limitée à 60m² et être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition doivent être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur Nr et Nc uniquement :

- Les constructions liées à l'habitation doivent être qualifiées comme logement du gardien chargé de l'équipement lié à la zone, les bureaux doivent être liés aux installations nécessaires aux carrières ou au traitement des déchets liés à l'exploitation et à la transformation du granit.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement et les constructions nécessaires à l'extraction du granit et à la valorisation des déchets liés à la transformation du granit.

En secteur NI uniquement :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent être intégrées au milieu naturel, et leur emprise au sol ne doit pas être supérieure à 20 m².

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur ou égal à 11 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par un dispositif conforme aux recommandations du SDIS.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans le secteur N, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans le secteur N1 et N3, les extensions à usage d'habitations et les annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
- Soit en continuité avec les constructions existantes.

Dans les secteurs Nc, Nr et NI, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur (compté à l'égout du toit ou de l'acrotère) sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de la toiture ou de l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone N

Non réglementé

Pour les secteurs N1, N3, Nc et Nr

L'emprise au sol, la projection verticale des constructions sur le terrain, maximale est de 60%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans la zone N:

Non réglementé.

Dans les secteurs Nc et Nr :

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 15 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans les secteurs N1 et N3 :

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions à usage industriel doit s'établir au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 10 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur NI :

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les remblais ne pourront pas être supérieur à 1 mètre. Les travaux de terrassements ne pourront être entrepris avant la délivrance des permis de construire.

Aspect extérieur

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

Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme à savoir déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE N 12 –STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 –ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.