Villefranche de Lauragais

PLU

VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS

4.1 Règlement

EXTRAITS

Zone UB

Caractère de la zone

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

La zone UB est divisée en deux secteurs :

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

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,

2- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières,

3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités commerciales, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,

4- Les terrains de camping et de caravaning,

5- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,

6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

7- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,

8- Les dépôts de toute nature,

9- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

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

1- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,

2- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU),

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

4- Les activités commerciales, de bureaux, de services et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,

5- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et à l'artisanat autorisés dans la zone,

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

7- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir,

8- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

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

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

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

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

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

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

1) Accès

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie

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

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

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

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

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

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

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

1) Eau Potable

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

2) Assainissement

2-1 – Eaux usées

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

2.2 – Eaux pluviales

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

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

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

3) Electricité - téléphone

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

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

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

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

1- **Les constructions nouvelles doivent s'implanter :**

   a. Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.

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

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

   a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

   b. Lors d'extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

   c. En cas de construction de limite en limite séparative, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

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

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

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

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

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

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

1- Toute construction et installation nouvelle devra être implantée :
   - Soit en limite séparative,
   - Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

2- Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU pourront être effectués avec le même recul que celui d'origine.

3- Les bâtiments annexes doivent être implantés :
   - Soit sur au moins une limite séparative,
   - Soit avec un recul minimum de 2 mètres.

4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

5- Cet article ne s'applique ni aux bâtiments publics, ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

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

Non réglementé.

Article UB9 – Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UBa :

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

Dans les secteurs UBb :

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

Dispositions générales :

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

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

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

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

2) Les clôtures :

1- La clôture n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

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

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

3) Volumes, façades et épanelage :

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

2- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

4) Transformation et extension des bâtiments existants :

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

5) Les matériaux et couleurs :

1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.

2- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...

3- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction.

4- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

6) Les ouvertures :

1- Les proportions des ouvertures créées seront plus hautes que larges.

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

3- Les fenêtres de toit (velux,…) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

4- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

7) Les menuiseries :

1- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.

2- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.

3- Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés.

4- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

8) Les toitures :

1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.

2- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

3- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.

4- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.

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

9) Les éléments rapportés :

1- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.

2- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

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

4- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

10) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux :

1- En l'absence de structure ancienne intéressante, la composition des façades commerciales et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.

2- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

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

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

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

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

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

12) Espaces dédiés au ramassage des ordures :

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

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

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

Dans le secteur UBa :

1) Habitations :

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

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

Dans le secteur UBb :

1) Habitations :

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

Dans l'ensemble de la zone UB :

1) Habitations :

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

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

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

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

1- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

2- une place visiteur pour 5 logements (hors logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation)

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

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

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

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

3) Commerces :

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

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

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

5) Etablissements scolaires :

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

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

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

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

-de leur destination ;

-du taux et du rythme de leur fréquentation ;

-de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

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

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

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

1) Espaces libres et Plantations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres[1] seront maintenus. Ils nécessitent un aménagement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière

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

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

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

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

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

Article UB14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

Zone AU

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

Article AU. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AU. 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU)

2- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).

3- Les activités commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

4- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni

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

5- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce et à l'artisanat, et dont la surface de plancher est limitée à 100m².

6- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

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

8- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir.

9- Les constructions dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

Dans les secteurs AU indicés (1) :

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

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

Dans les secteurs AU indicés (2) :

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

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

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

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

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

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

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

1) Accès

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie

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

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

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

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

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

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

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

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

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

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

1) Eau Potable

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

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

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

2.2 Eaux pluviales

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

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

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

3) Electricité - Téléphone

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

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

Article AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

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

Dans les secteurs AUc :

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

2- En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

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

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

1- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour :

a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

b. En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m² pourront être implantés sans référence à l'alignement. Ils seront idéalement implantés en fond de parcelle pour limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

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

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Dans l'ensemble de la zone AU :

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

2) Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

3) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

b. toute construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

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

Non réglementé.

Article AU. 9 – Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

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

Article AU. 10 – Hauteur maximale des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone AU :

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

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

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

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

Dans les secteurs AUa :

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

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

Dans les secteurs AUb :

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

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

Dans les secteurs AUc :

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

souci d'adaptation au terrain naturel.

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

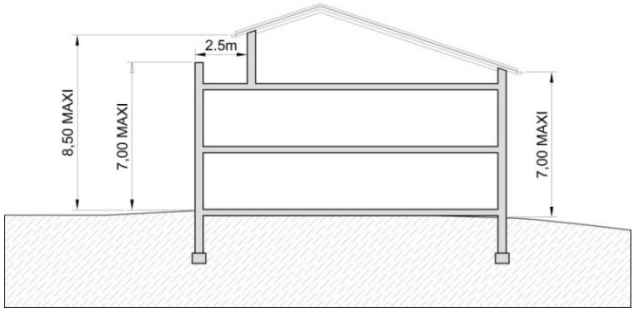

Schéma à titre indicatif

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

Dispositions générales :

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

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

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

2) Les clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

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

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

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

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

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

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

3) Volumes, façades et épanelage :

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

4) Les matériaux et couleurs :

1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.

2- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction.

3- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

5) Les ouvertures :

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

2- Les fenêtres de toit (velux,…) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

3- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

6) Les menuiseries :

1- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.

2- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

7) Les toitures :

1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.

2- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.

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

8) Les éléments rapportés :

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

2- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

9) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

1- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

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

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

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

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

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

12) Espaces dédiés au ramassage des ordures :

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

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

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

1) Habitations :

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

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

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

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

Il sera par ailleurs exigé pour les logements collectifs :

1- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

2- une place visiteur pour 5 logements (hors logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation)

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

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

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

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

3) Etablissements à usage d'activités commerciales :

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

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

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

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

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

-de leur destination ;

-du taux et du rythme de leur fréquentation ;

-de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

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

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

1) Espaces libres - plantations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article AU. 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

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

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

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

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

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

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