PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

Modification Simplifiée n°3

0. Pièces administratives



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

SICOVAL Le Sud-Est Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Ville de BAZIEGE

Mairie de Baziège

16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège

Tel: 05-61-81-81-25

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240910-A135_2024-AR

Ville de
BAZIEGE

Mairie de Baziège
182 Av. de l'Hers
31450 Baziège

Arrêté N°135

Du 10/09/2024

Engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Baziège

Jean Roussel, maire de Baziège,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Baziège approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013, dont la dernière modification a été approuvée le 25 janvier 2023.

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (six ans (le cas échéant)) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De même qu'elles n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240910-A135_2024-AR

Ville de
BAZIEGE

Mairie de Baziège
182 Av. de l'Hers
31450 Baziège

DECIDE

ARTICLE 1 : Le présent arrêté engage la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU de Baziège en vue :

- de réaliser quelques ajustements règlementaires (erreur matérielle, reformulation de la règle, ...) ;
- de mettre à jour l'annexe 5.3.3. droit de préemption ;
- de procéder à l'identification d'une construction existante en zone A, pouvant changer de destination ;
- d'accompagner le projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA, ainsi que la décision de l'Ae seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

ARTICLE 4 : Le Conseil municipal précisera, conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée qui seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARTICLE 5 : A l'issu de cette mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché durant un mois à la mairie de Baziège. Cet affichage fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et inscrit au registre des actes de la commune.

ARTICLE 7 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat.

Ville de
BAZIEGE

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240910-A135_2024-AR

Mairie de Baziège
182 Av. de l'Hers
31450 Baziège

Fait à Baziège, le 10/09/2024

Le maire,

Jean ROUSSEL

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présente acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr



Envoyé en préfecture le 25/09/2024
Reçu en préfecture le 25/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240918-M180924_D2452-DE

Ville de BAZIEGE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

D24-52

Séance du mercredi 18 septembre 2024

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23

Présents : 17

Absents : 6

Procurations : 5

Nombre de suffrages exprimés : 22
Pour : 22
Contre : 0
Abstention : 0

Date de la convocation
13/09/2024

Date d'affichage de la convocation
13/09/2024

L'an deux mille vingt-quatre dix-huit septembre, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du maire, Monsieur Jean ROUSSEL.

Etaient présents : M. ROUSSEL Jean, Mme BOURDIN Émilie, M. DAGOU Bernard, M. FUMANAL Marcel, Mme JARA Virginie, Mme KOPROWSKA Bogumila, M. LARRIE Thibault, M. LE GALLOUDEC Olivier, M. LEROY Yves, M. MANOU Stéphane, Mme MIELLET KHALKHAL Farida, M. ROBERT Jean-Marc, Mme RUIZ Marie, M. RUMPALA Patrice, M. TOUSSAINT André, Mme VILELA Céline, M. WALCH Julien.

Procurations :
Mme CATHALA Aline donne pouvoir à Mme BOURDIN Emilie ;
M. CHAUVET Pascal donne pouvoir à M. RUMPALA Patrice ;
Mme CROS ARAVIT donne pouvoir à M. ROUSSEL Jean ;
Mme CYRVAN Audrey donne pouvoir à Mme VILELA Céline ;
Mme REPIQUET Tessa donne pouvoir à Mme JARA Virginie

Etaient excusés : Mme CROS ARAVIT, Mme CATHALA Aline, M. CHAUVET Pascal, Mme CYRVAN Audrey, Mme REPIQUET Tessa.

Était absent : Mme ABELLA Jennifer.

A été nommé comme **secrétaire de séance** : M. ROBERT Jean-Marc.

Urbanisme – Lancement de la 3ème modification simplifiée du PLU

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 à L. 153-48, R. 153-20, R. 153-21 et R. 104-33 à R. 104-37 ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi n°2010-788 du juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'ordonnance n°2012-1 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2024
Reçu en préfecture le 25/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240918-M180924_D2452-DE

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune [illegible] la délibération D13-01 le 30 janvier 2013, dont la dernière modification a été approuvée par la délibération D23-01 le 25 janvier 2023 ;

Vu l'arrêté du maire n°135 en date du 10 septembre 2024 engageant la procédure de modification simplifiée n°3ème du PLU ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 9 septembre 2024 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU ;

Considérant la proposition de procéder à la 3ème modification simplifiée du PLU qui a pour objets :

- de réaliser quelques ajustements règlementaires (erreur matérielle, reformulation de la règle, …) ;
- de mettre à jour l'annexe 5.3.3. droit de préemption ;
- de procéder à l'identification d'une construction existante en zone A, pouvant changer de destination ;
- d'accompagner le projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole.

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (six ans (le cas échéant)) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les modifications n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 25/09/2024
Reçu en préfecture le 25/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240918-M180924_D2452-DE

Considérant que le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, l'Autorité Environnementale sera sollicitée pour avis conforme concernant la dispense d'évaluation environnementale du projet ;

entendu l'exposé et après avoir délibéré,
le conseil municipal

- **DÉCIDE** le lancement de la 3ème modification simplifiée du PLU pour :
  - réaliser quelques ajustements règlementaires (erreur matérielle, reformulation de la règle, …) ;
  - mettre à jour l'annexe 5.3.3. droit de préemption ;
  - procéder à l'identification d'une construction existante en zone A, pouvant changer de destination ;
  - accompagner le projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole.
- **DIT** que les crédits destinés aux dépenses afférentes sont inscrits au budget ;
- **AUTORISE** Monsieur le maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'application de la présente décision.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.

Fait à BAZIEGE,

Pour le maire empêché, en vertu de l'article L. 2122-17 du Code général de collectivités territoriales

Le premier adjoint

M. Patrice RUMPALA

Le secrétaire de séance

M. Jean-Marc ROBERT

MAIRIE DE BAZIEGE (Haute-Garonne) R.F.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 25/09/2024
Reçu en préfecture le 25/09/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20240918-M180924_D2452-DE



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur la 3ème modification simplifiée du PLU de BAZIEGE (31)

N°Saisine : 2024-013873
N°MRAe : 2024ACO187
Avis émis le 13 novembre 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 1er janvier 2024 et 29 août 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024-013873 ;**
- **3ème modification simplifiée du PLU de BAZIEGE (31) ;**
- **déposée par commune de Baziège ;**
- **reçue le 07 octobre 2024 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1er

Le projet de 3ème modification simplifiée du PLU à BAZIEGE (31), objet de la demande n°2024-013873, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

Modification Simplifiée n°3

1.1 Notice explicative



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Baziège

16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège

Tel: 05-61-81-81-25

SOMMAIRE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU 5

1.2. Justification du recours à une procédure de modification simplifiée 6

II – CALENDRIER 8

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES .9

3.1. Quelques ajustements règlementaires 9

3.1.1. Correction d'une erreur matérielle 9

3.1.3. Préciser les règles sur les clotures dans les zones concernées par le PPRI .. 10

3.1.4. Préciser les conditions de réalisation des toitures plates 11

3.1.5. Mise à jour de l'alinéa 8 de l'article UA 12 concernant le stationnement des véhicules dans le bourg 11

3.2. Mise à jour de l'annexe 5.3.3. : Droit de préemption urbain 11

3.3. Identification d'une construction pouvant changer de destination en zone Agricole 12

3.4. Accompagner le projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole 14

3.4.1. Un projet qui s'inscrit dans une réflexion globale 15

3.4.2. Un projet vertueux soutenu par la commune : 15

IV – CONCLUSION 18

Rappel 18

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Baziège se situe en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à 22 kilomètres au Sud/Est des portes de Toulouse, dans le canton d'Escalquens.

D'une superficie de 1972 hectares, Baziège constitue l'une des portes d'entrée dans le Lauragais et la vallée de l'Hers. La commune s'est donc implantée entre ces deux entités géographiques, dans une brèche qui forme un passage resserré entre deux reliefs et s'ouvre sur la plaine de l'Hers dans laquelle se sont développés de grands axes de communication : la RD 813, le canal du Midi, l'autoroute A61 (axe de liaison privilégiée entre Toulouse et Narbonne), le réseau ferré reliant Toulouse à Narbonne et la RD 16 qui traverse du Nord au Sud le territoire communal et draine le trafic de cette partie Sud/Est de l'aire urbaine de Toulouse.

La commune de Baziège est membre de la Communauté d'Agglomération du Sicoval. Située à l'extrémité sud du territoire du Sicoval, elle forme, avec les communes de Montgiscard et Ayguesvives le futur pôle de développement du sud du Sicoval.



Sa proximité avec les pôles d'activités économiques du Sicoval, son cadre de vie, la présence d'axes routiers majeurs (RD 813, A61, RD 16,…) en font une commune particulièrement attractive. Depuis le début des années 1970, la population communale n'a cessé de croître. Entre 2010 et

2015, on note une augmentation de la population de 3,5 %. En 2021, Baziège compte 3523 habitants (source Insee) et 3177 habitants en 2011, soit un apport de 346 habitants en 10 ans.

La commune de Baziège est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme adopté le 30 janvier 2013. Ce document a fait l'objet de 4 modifications, 2 modifications simplifiées et deux mises en compatibilité.

1.2. Justification du recours à une procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions de *l'article L153-45* du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- *4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Pour rappel, les dispositions de l'*article L153-41* précisent que le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsqu'il a pour effet :

- *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune.

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU sont :

- La réalisation de quelques ajustements règlementaires, nécessaires pour une meilleure interprétation de certaines règles, ainsi que la correction d'une erreur matérielle.
- La mise à jour de l'annexe concernant le DPU, avec la suppression d'arrêtés de ZAD obsolètes ;
- L'dentification d'une grange existante en zone A, n'ayant aucune fonction agricole, afin de permettre sa réhabilitation à destination d'une habitation ;
- L'accompagnement du projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole, par la mise en place d'un sous-secteur de mixité sociale spécifique qui permet la possibilité de réaliser une opération de logement jusqu'à 100% en locatif social.

Les règles de prospect ou de gabarit des constructions. Ainsi, les modifications proposées n'ont pas pour effet d'augmenter ou de diminuer les possibilités de construire dans une même zone.

Par conséquent, le recours à une procédure de modification de droit commun n'est pas justifié,

ni une procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Le recours à une procédure de modification simplifiée est justifié, d'autant que les évolutions prévues s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur et notamment le **principe du renforcement de la centralité de**

Baziège, avec la création d'environ 60 logements sociaux et éventuellement un local de service ou commercial, dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne coopérative agricole, située en hyper centre du bourg.

De plus, **une étude urbaine globale à l'échelle du bourg de Baziège** a été réalisée en 2023. Les habitants de Baziège ont pu participer au diagnostic et à la définition des enjeux et ont pu prendre connaissance du résultat de cette étude.

Une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU aura lieu du :

--/--/---- au --/--/---- inclus.

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

- 0 - pièces administratives
- 1.1.- notice explicative
- 4.1.- règlement écrit modifié
- 4.2. Règlement graphique modifié
- 5.3.3. Droit de préemption urbaine

II – CALENDRIER

Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée (10/09/2024)

Délibération approuvant la décision du Maire d'engager la 3ème modification simplifiée (18/09/2024)

Mesure de publicité : affichage + insertion dans 1 journal

Elaboration du projet de modification simplifiée du PLU

Envoi notice cas par cas à la MRAe pour avis conforme

Réponse 2 mois

Délibération motivée suite à avis conforme de la MRAe (11/02/2025)

Délibération fixant les modalités de mise à disposition du PLU au public (11/02/2025)

Notification du dossier + délibération + avis conforme Ae, aux Personnes Publiques Associées

Avant mise à disposition du public

Mesure de publicité : affichage + un journal régional ou local

8 jours au moins avant la mise à disposition du public

Mise à disposition du public (du --/--/---- au --/--/----).

1 mois minimum

Modifications éventuelles du projet avant approbation

Présentation du bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée du PLU

Mesure de publicité : affichage en marie + insertion dans un journal régional ou local

Intégration des documents modifiés au portail National de l'Urbanisme

PLU modifié opposable après accomplissement de toutes les mesures de publication

Envoi du dossier visé par la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée concernent les pièces du PLU suivantes :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- L'annexe concernant le droit de préemption urbain.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- Les ajouts d'information sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : ajouts
- Les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

3.1. Quelques ajustements règlementaires

3.1.1. Correction d'une erreur matérielle

Un point de la 4ème modification du PLU approuvée le 25/01/2023 portait sur la refonte des règles de stationnement en zone UB et AU. Ainsi, des modifications ont été portées dans l'article 12 des zones UB et AU (voir tableau de suivi pièce 7.1 du dossier approuvé). Or, lors de la finalisation du dossier d'approbation, une erreur s'est glissée dans l'article AU12. Il convient donc de corriger cette erreur afin d'être cohérent avec l'article UB 12 qui, lui, a été correctement rédigé.

Modification du règlement écrit

L'alinéa 1 de l'article AU12 est ainsi corrigé :

> **1. Habitat :**
>
> **1.1.** Il est exigé au minimum ~~une~~ deux places de stationnement par logement.

L'alinéa 6 de l'article AU12 est ainsi corrigé :

> **6. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, au moins une place de stationnement par logement autorisé ~~supplémentaire~~ sera exigée sur les espaces communs de l'opération. Une place supplémentaire sera également exigée sur les espaces communs de l'opération, pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher.

3.1.2. Reformulation de certains articles concernant le secteur UAa

Des difficultés d'application des règles UA6 et UA7 sont apparues lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme au sein du secteur le secteur UAa. Il convient de préciser les différents statuts des voies autres que la RD16, dans l'article UA6, afin de mieux appréhender l'implantation de la bande des 15 mètres dans l'article UA7.

Modification du règlement écrit

A/ Pour mieux appréhender les différents statuts des voies autres que la RD 16, dans le secteur UAa, l'alinéa 8 de l'article UA6, est modifié ainsi :

8. Dans le secteur UAa :

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- A l'exception du secteur identifié dans l'OAP où un recul de 15 mètres minimum / emprise de la RD 16 est imposé, l'implantation sera, soit à l'alignement, soit à au moins 3mètres de l'emprise de la RD 16.
- Autres voies ~~et emprises~~ publiques ou privées, existantes ou projetées : l'implantation est libre.
- les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, seront implantés, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite d'emprise.

B/ Pour mieux appréhender l'implantation de la bande des 15 mètres, dans le secteur UAa, des ajustements sont apportés dans l'alinéa 3 de l'article UA7 :

3. Dans le secteur UAa :

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de ~~l'alignement~~ la voie ou des retraits ~~évoqués à l'article UA 6~~ imposés par rapport à la RD16 ou la voie ferrée, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres ;

- Soit en limite séparative de l'unité foncière.

C/ le secteur UAa fait l'objet d'une OAP visant à encadrer et organiser la densification sur les franges du centre bourg. Ce secteur est principalement constitué de grandes parcelles et de quelques dents creuses qui pourraient faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, pour une meilleure approche intégrée et qualitative des opérations d'ensemble dans ce secteur (PA, PCVD,..), il convient de modifier l'alinéa 6 et 7 **respectivement des articles UA6 et UA7, de façon à exclure le secteur UAa de l'application** des règles sur chaque terrain issu de la division foncière. Les alinéas 6 et 7 des articles respectifs UA6 et UA7 sont ainsi modifiés :

6 ou **7** En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21du code de l'urbanisme), sauf dans le secteur UAa

3.1.3. Préciser les règles sur les clôtures dans les zones concernées par le PPRI

Le PPRI Hers mort moyen a été adopté en janvier 2014, postérieurement à l'élaboration du PLU. Afin de préciser les règles qui s'appliquent dans les zones concernées par le PPRI en matière de clôtures, il convient d'ajouter un alinéa dans le chapitre 4 des zones urbaines du PLU.

Cet alinéa complémentaire du chapitre 4 des articles UA11, UB11, AU11, sera rédigé dans de la façon suivante :

4.3.**Dans les secteurs concernés par le PPRI Hers mort Moyen :** Les clôtures doivent permettre la transparence Hydraulique et respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

3.1.4. Préciser les conditions de réalisation des toitures plates

L'alinéa 3 des articles UA 11, UB 11 et AU 11 précise que d'autre types de couverture sont autorisées sous conditions. Pour une meilleure interprétation de la règle concernant les toitures plates, il s'agit de préciser clairement que ces dernières sont concernées par cet article, dans les mêmes conditions que « les autres types de couverture ».

Ainsi, l'alinéa 3 des articles UA 11, UB11 et AU 11 est modifié comme suit :

3.Toitures
[…..]
Les matériaux de couverture doivent être ~~obligatoirement~~ la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de toiture et/ ou couverture peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

3.1.5. Mise à jour de l'alinéa 8 de l'article UA 12 concernant le stationnement des véhicules dans le bourg

L'alinéa 8 de l'article UA 12 propose une alternative en cas de non réalisation de places de stationnement imposées, en application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme. Or, cet article a été abrogé par la loi du 29 décembre 2014. Ainsi, le deuxième paragraphe de l'alinéa 8 sera remplacé par l'application de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme.

L'alinéa 8 de l'article UA 12 est modifié ainsi :

8. En cas de non-réalisation, le pétitionnaire devra s'acquitter des obligations suivantes :
- Soit réaliser les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum comptés à partir de l'assiette de l'opération ;
- ~~soit verser la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 332.7.1 du code de l'urbanisme.~~
- Soit de justifier d'une concession à long terme, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme.

3.2. Mise à jour de l'annexe 5.3.3. : Droit de préemption urbain

L'annexe 5.3.3. comprend les arrêtés préfectoraux des ZAD du Rivel, du Visenc Nord et Sud, respectivement pris en 2000 et 2002. Ces actes n'ayant pas été renouvelés et certains projets ayant été réalisés, ces arrêtés ne sont plus opposables aujourd'hui. Il convient donc de mettre à jour la pièce 5.3.3, en supprimant ces arrêtés.

3.3. Identification d'une construction pouvant changer de destination en zone Agricole

Le hameau dit d'Enfraysse, regroupe un ensemble de constructions à vocation d'habitat. La parcelle cadastrée sous le n° 1055, section I, représente environ 1200 m². Elle est accessible depuis le chemin communal d'en Fraysse. Une ancienne grange d'environ 160 m² de surface est implantée sur ce terrain. Elle est contituée d'une partie ancienne typique des constructions lauragaises (tuile canal et terre crue) et d'une extension plus récente (brique de terre cuite et tole ondulée). Le propriétaire envisage un réhabilitation de cette grange, afin de la transfomer en habitation. Ce projet permettra de pereniser cette construction issue du patrimoine lauragais.



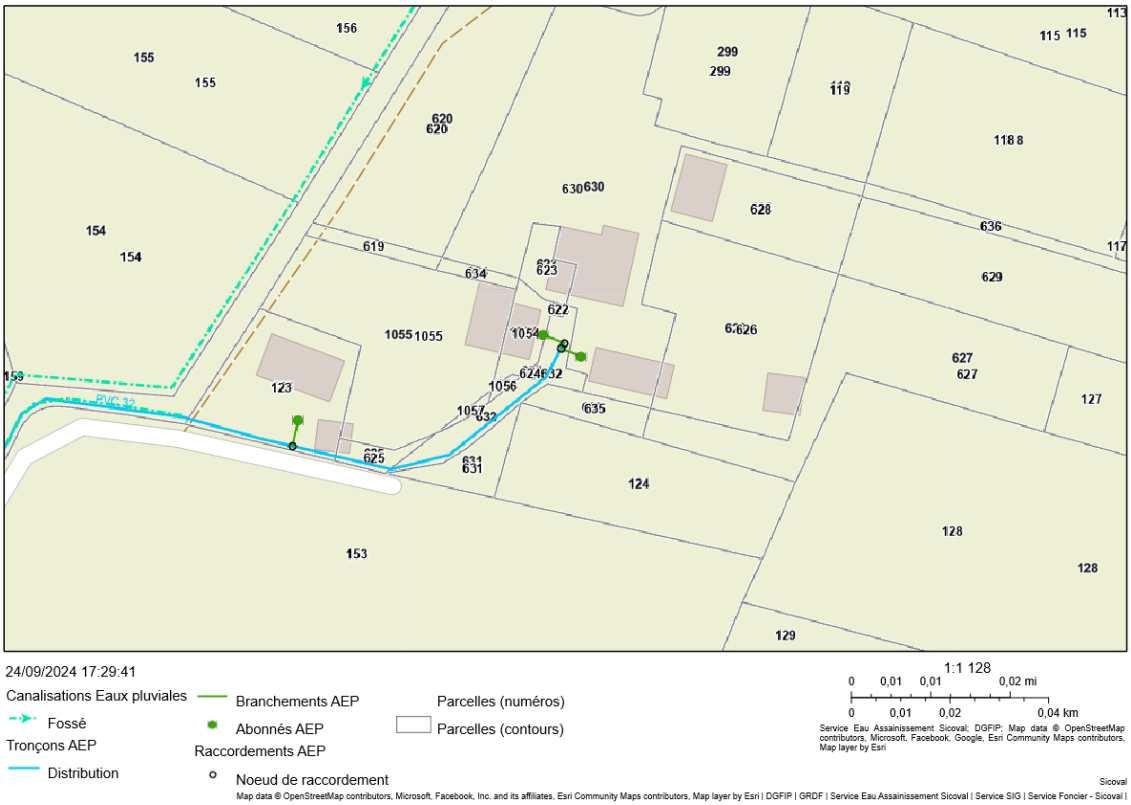
La parcelle est accessible depuis le chemin communal.





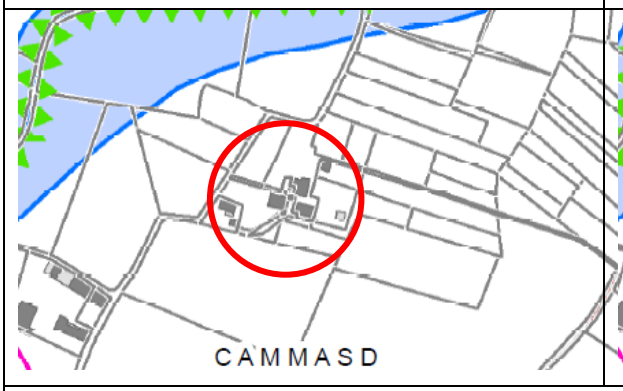
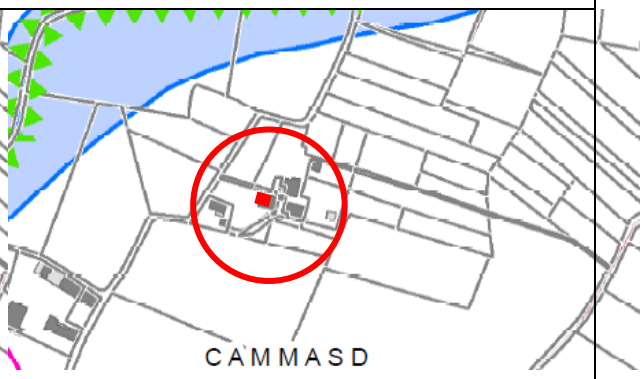
Projet de réhabilitation de la grange en habitation

La parcelle est desservie par les réseaux d'alimentation en eau potable, et électricité. Un système d'assainssement autonome des eaux usées sera nécessaire. Un fossé existant le long du chemin communal pourra servir d'exutoire pour les eaux de pluie (voir plan des réseaux ci-après).



Modification du règlement graphique

L'ancienne grange à rénover est identifiée sur le règlement graphique, par une trame rouge, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Avant modification	**Après modification**
	

Légende :

Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (article L151-11 du Code de l'Urbanisme)

3.4. Accompagner le projet de renouvellement urbain de l'ancienne coopérative agricole



Le site de l'ancienne coopérative agricole se situe en plein cœur de Baziège, entre les allées Paul Marty (mail planté emblématique du lauragais) et la rue Porte d'Engraille. Le bâtiment principal, construit en béton, a été érigé en 1937, augmenté de part et d'autre par deux silos en 1941 et 1950. L'activité de la coopérative a été délocalisée à la fin des années 1990 vers le secteur de Baure, au sud-est de la commune, transformant le site de l'ancienne coopérative en un vaste espace désaffecté. Au début des années 2000, la commune a acheté l'ensemble, en vue d'une réhabilitation partielle, à caractère culturel. Le bâtiment datant de 1950 abrite aujourd'hui une salle de spectacle et des salles associatives.

Dans la partie non exploitée, aucun des multiples projets de requalification n'a pu être mis en œuvre en raison notamment du coût trop élevé de réhabilitation de ce bâtiment industriel.

L'état du bâtiment se dégradant (débris qui se décrochent des corniches, insalubrité des sous-sols, etc.), une procédure de péril est lancée en janvier 2017.



Sous-secteur UAc



Venelle entre le bâtiment 1950 et le bâtiment 1937

A noter que le bâtiment de 1937, classé édifice remarquable (inventaire d'architecture du XXe siècle en Midi-Pyrénées réalisé par la DRAC en 2014), ne fait pas l'objet d'une protection particulière.

3.4.1. Un projet qui s'inscrit dans une réflexion globale

En 2020, le site est lauréat de l'appel à Manifestation d'intérêt (AMI) régional « reconquête des friches en Occitanie ». Fort de ce nouvel élan, le projet peut compter sur l'accompagnement de nombreux partenaires comme la région, le département, la DDT, l'AUAT, etc…. Ces partenaires s'engagent à faciliter l'avancement du projet, afin de le faire passer à un stade opérationnel.

Dans ce cadre, deux études ont été réalisées :

- Une expertise de la structure du bâtiment de 1937, a permis d'évaluer l'état structurel des bâtiments et de chiffrer d'éventuels travaux de réparation et/ou de renforcement du bâtiment.
- Une étude urbaine globale à l'échelle du bourg qui a permis d'inscrire le site de la reconquête de l'ancienne coopérative au cœur des réflexions de requalification des espaces publics du centre bourg, notamment avec l'intégration de davantage de végétal et une meilleure marchabilité. Cette étude a été menée en concertation avec les habitants et les commerçants de Baziège.

3.4.2. Un projet vertueux soutenu par la commune :

Au regard de ces études, la commune s'oriente vers un projet de renouvellement urbain sur l'ensemble de l'ilot. Le bâtiment de 1950, déjà réhabilité n'est pas concerné par le projet. Seule la façade du bâtiment de 1937, témoin de l'activité céréalière de la commune sera maintenue. Le projet pressenti prévoit la réalisation d'environ 60 logements familiaux locatifs sociaux, organisés autour d'un square planté, ouvert au public. Une surface pourrait éventuellement être réservée à un équipement public, des services ou du commerce.

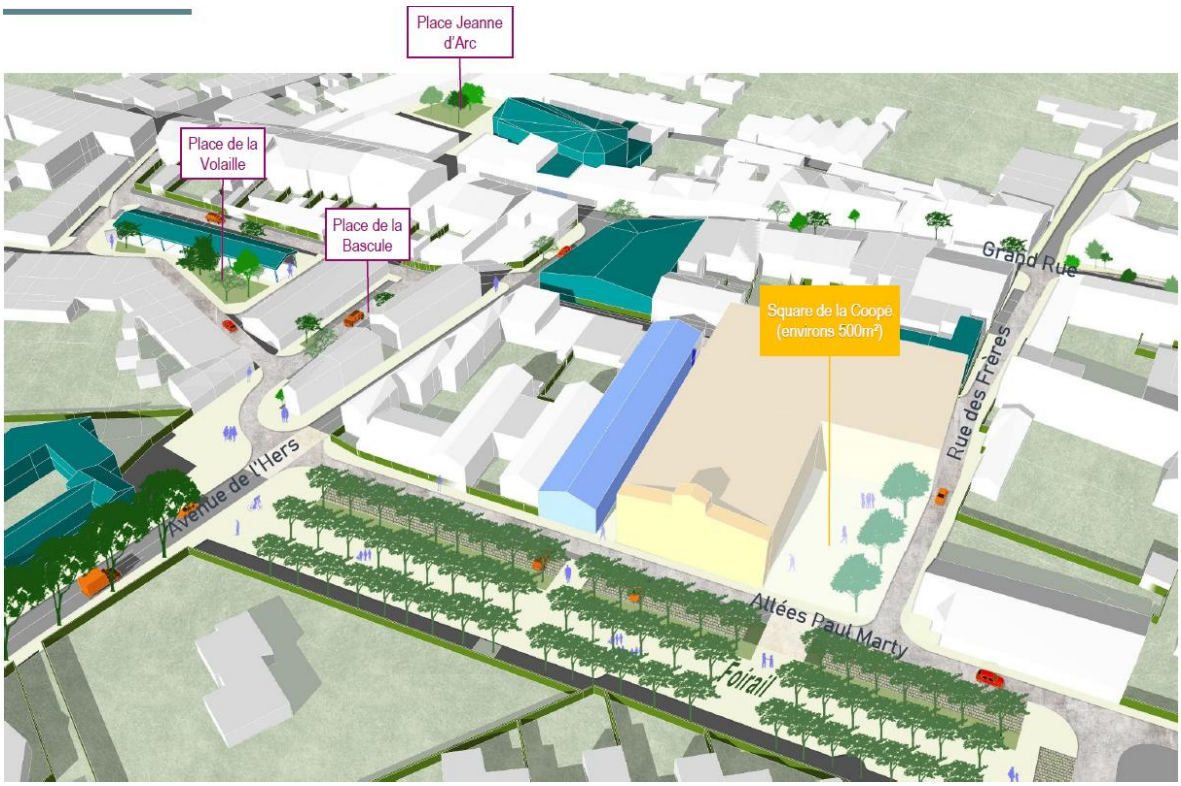
Ce projet impulsera une dynamique vertueuse à plusieurs égards :

- **Patrimonial,** avec le maintien de la façade emblématique et le gabarit du bâtiment de 1937. Le projet architectural sera élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Social** avec le renforcement de la mixité sociale au cœur du bourg, par la réalisation d'environ 60 logements locatifs sociaux. La commune compte aujourd'hui environ 12% de logements locatifs sociaux. Elle sera soumise prochainement à l'article 55 de l loi SRU et devra atteindre 20% de LLS.
- **Sobriété foncière** avec le développement d'un ensemble mixte en renouvellement urbain, sans prélèvement de surface agricole ou naturelle.
- **Adaptation au changement climatique** avec la création d'un espace vert/ilot de fraicheur avec la désartificialisation d'environ 500 m² au cœur de l'opération.

Ainsi, pour permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire de procéder à quelques modifications du règlement du PLU (graphique et écrit).

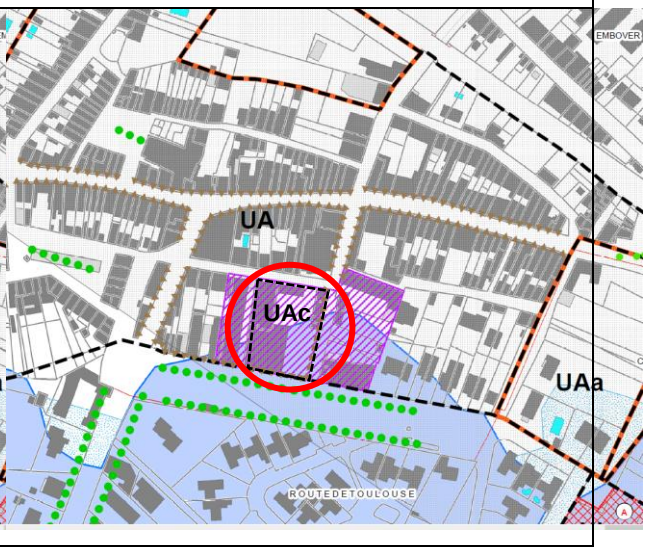
3.4.2.1. Permettre une opération 100% logements locatifs sociaux :

Pour chaque opération de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, le PLU actuel impose la réalisation de logements locatifs sociaux ET de logements en accession à prix abordable. Il convient donc d'assouplir cette règle sur ce secteur, afin permettre une programmation jusqu'à 100% de logements locatifs sociaux dans le périmètre de l'ilot de l'ancienne coopérative agricole. Pour cela un sous-secteur UAc sera délimité sur le règlement graphique.



Modification du règlement graphique

Création d'un sous-secteur UAc correspondant à l'ilot de l'ancienne coopérative agricole. Le règlement graphique est ainsi modifié :

Avant modification	Après modification
	

Modification du règlement écrit

Création d'un alinéa 7 dans l'article UA 2, spécifique au secteur UAc :

6. Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :

- 20% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état.

- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

7. Dans le secteur UAc :

- L'alinéa 6 s'applique, sauf pour les opérations comportant 100% de logements locatifs sociaux. Dans ce cas, elles ne sont pas soumises à une obligation de réaliser du logement en accession à prix abordable.

La description du sous- secteur UAc est rajouté dans les dispositions générales du règlement écrit. Ainsi, l'alinéa 1 de l'article 3 est complété comme suit :

1 - Les ZONES URBAINES sont :

- **la zone UA :** correspond au secteur aggloméré, à forte valeur patrimoniale, à vocation d'habitat, de service et de commerce.
  - Un secteur UAa correspond à un secteur de densification et de renforcement du bourg
  - Un secteur UAc correspond à un projet de renouvellement urbain sur l'ancienne coopérative agricole.

3.4.2.2. Permettre de maintenir le gabarit des constructions initiales, en cas de démolition/reconstruction

Ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans un ensemble bâti initial dont les gabarits sont marquants dans la silhouette du bourg. Il convient de permettre une dérogation concernant la hauteur des bâtiments dans le secteur UAc, afin de maintenir ces gabarits, en accord avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour cela, un alinéa spécifique pour le secteur de renouvellement urbain, sera rajouté dans l'article UA 10, secteur UAc.

Cet alinéa sera rédigé comme suit :

3. Dans le secteur UAc : En cas d'opérations de démolition-reconstruction, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction préexistante.

3.4.2.3. Préciser la nature des emprises concernées par l'article UA6

L'article UA6 impose l'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques, sur tous les niveaux. L'ilot de l'ancienne coopérative étant entourée de 4 voies ou emprises publiques ou privées communales, l'application de cette règle implique que les constructions soient alignées sur toutes les voies, ce qui n'est pas réalisable, dans la majeure partie des cas où l'unité foncière concerne plusieurs voies. Ce cas de figure pouvant se rencontrer principalement dans toute la zone UA, il est proposé de modifier l'alinéa 1 et ajouter un alinéa 2 dans l'article UA 6.

Ainsi, l'article UA 6 est modifié comme suit :

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée ~~pour tous ses niveaux~~ à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.

Toutefois sont acceptés :

- Les débords de toiture de moins de 0,50 mètre sur le domaine public,
- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, corniches, encorbellement,…) avec une saillie maximum de 0,60 mètre par rapport au nu de la façade.

~~Dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.~~

2. Dans le cas où le terrain est bordé de plusieurs voies, l'alignement pourra ne pas être imposé sur toutes les voies, à condition de justifier d'une meilleure harmonie avec l'urbanisation environnante ou une meilleure intégration urbaine du projet.

Dans ce cas, la distance à respecter pour les autres voies est libre Elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques.

IV – CONCLUSION

Les différents objets de la modification portent sur des adaptations ou compléments mineurs du règlement écrit et du règlement graphique, principalement afin de permettre une meilleure interprétation des règles et d'accompagner un projet de renouvellement urbain dans le bourg. Ces modifications n'ont pas vocation à augmenter ou à réduire les droits à construire de plus de 20%. Les modifications apportées n'ont pas vocation à réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Les documents modifiés mis à la disposition du public et notifiés aux Personnes Publiques Associées sont :

- les documents administratifs

- La présente notice qui complète le rapport de présentation.

- Le règlement écrit modifié.

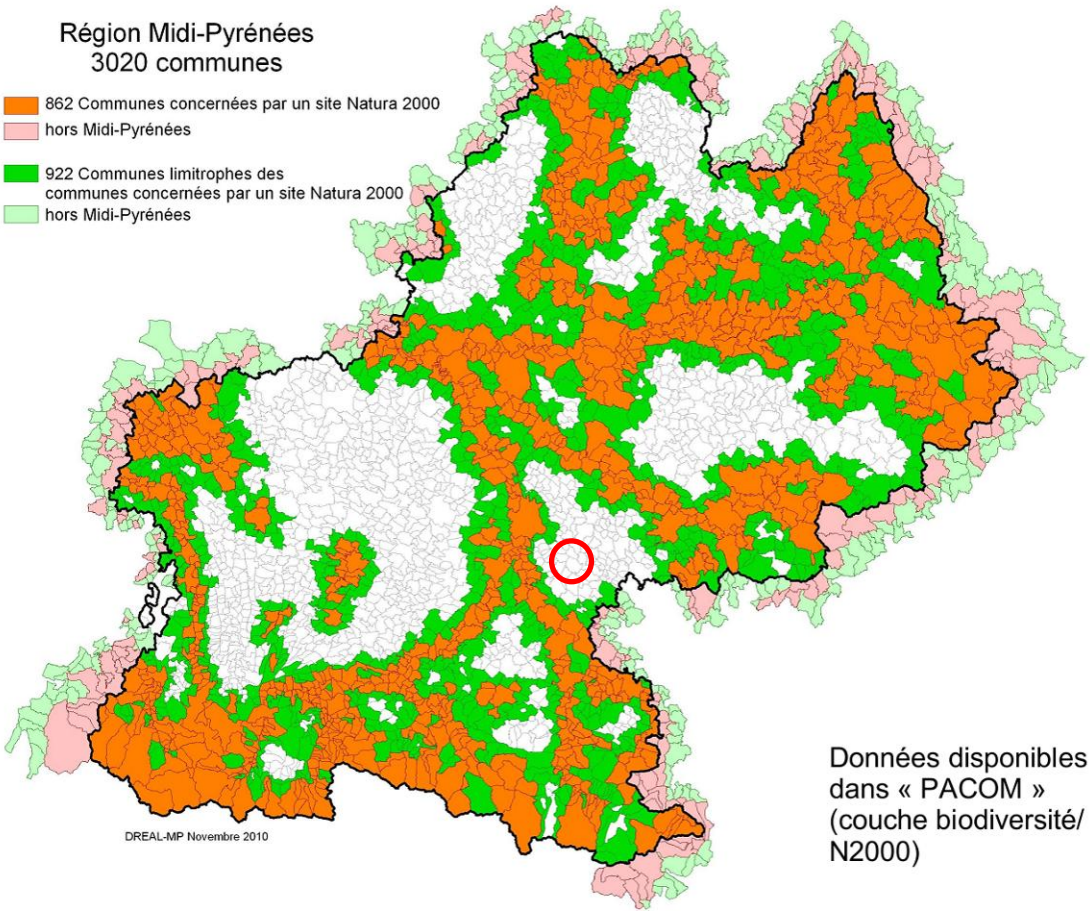
- Le règlement graphique modifié

- L'annexe 5.3.3. mise à jour

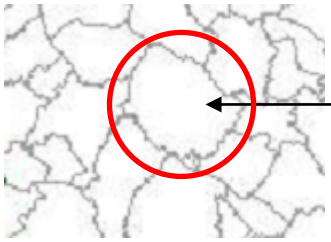
Une notice d'examen au cas par cas réalisée en application du décret n° 2012-995, du 23 Aout 2012, est adressée à l'autorité environnementale, en vue de statuer sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la présente modification simplifiée du PLU. L'avis formulé par l'autorité environnementale sera intégré au dossier mis à la disposition du public.

Rappel

La commune de Baziège n'est pas impactée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 18 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 13 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Elle n'est donc pas susceptible d'affecter un site Nature 2000 de manière significative.



Données disponibles dans « PACOM » (couche biodiversité/ N2000)



Commune de Baziège

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

Modification Simplifiée n°3

4.1

Règlement écrit



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Baziège

16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège

Tel: 05-61-81-81-25

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5

ZONE UA 13

ZONE UB 23

ZONE UF 33

ZONE UL 39

ZONE AU 43

ZONE AUZ 53

ZONE AU0 63

ZONE A 67

ZONE N 75

LEXIQUE 81

GLOSSAIRE 90

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BAZIEGE.**

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

Sont et demeurent notamment applicables en présence d'un plan local d'urbanisme :

1- Les articles du code de l'urbanisme L424-1, L. 111-10, concernant les sursis à statuer et les articles énumérés en R. 111-1 et suivants, concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU :

- Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R.111-4 : relatif aux vestiges archéologiques
- Article R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- Article R.111-21 : relatif au respect des sites naturels et urbains

2- Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

3- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **code civil**, le **code forestier**, le **code minier**, le **code rural**, le **code de la santé publique** et le **règlement sanitaire départemental.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **ZONES URBAINES**
- **ZONES A URBANISER**
- **ZONES AGRICOLES**
- **ZONES NATURELLES**

Eventuellement subdivisées en secteurs. Une lettre minuscule permet de distinguer les différents secteurs au sein d'une même zone.

De plus des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **ESPACES BOISES CLASSES (EBC)** pour lesquels il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements,
- des **EMPLACEMENTS RESERVES (ER)** pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages ou d'opérations publics,
- des **ELEMENTS de PAYSAGE** naturels ou patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur ;
- **des ZONES INONDABLES** délimitées en fonction des risques d'inondation par débordement des cours d'eau (Hers mort, Rivel, Visenc), et définir des mesures

de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises pour éviter l'aggravation des risques et limiter les dommages.

1 - Les ZONES URBAINES sont :

- **la zone UA :** correspond au secteur aggloméré, à forte valeur patrimoniale, à vocation d'habitat, de service et de commerce.
  - Un secteur UAa correspond à un secteur de densification et de renforcement du bourg.
  - Un secteur UAc correspond à un projet de renouvellement urbain sur l'ancienne coopérative agricole

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- *de maintenir et de renforcer le caractère urbain et patrimonial du secteur,*
- *de préserver et renforcer la diversité des fonctions urbaines,*
- *De permettre l'évolution de l'habitat dans le respect de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.*

- **la zone UB** : correspond aux zones d'extension de l'urbanisation dans la plaine et sur les coteaux. Elle est desservie par les réseaux collectifs (sauf pour le secteur UBa).
  Cette zone est concernée par le risque de débordement de l'Hers Mort. La zone inondable est reportée sur le règlement graphique. Elle est également concernée par le risque technologique. Les périmètres Z1 et Z2 sont reportés sur le règlement graphique.

  Elle comprend 3 sous-secteurs :

  - Le secteur UBa correspond au secteur bâti qui ne pourra pas être raccordé au réseau d'assainissement collectif pour des raisons techniques. Ce secteur n'est pas voué à se développer au-delà des potentialités existantes.
  - Le secteur UBb correspond à un secteur partiellement bâti, concerné par l'aléa moyen et fort de la zone inondable, où, par mesure de précaution, aucune construction nouvelle ne sera autorisée, hormis les annexes à l'habitat et les extensions mesurées.
  - Le secteur UBc correspond au secteur urbanisé situé sur les coteaux, dont la qualité paysagère doit être préservée avec des règles spécifiques adaptées aux terrains en pente.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- *De préserver le caractère résidentiel tout en maintenant un niveau d'équipements et de services nécessaires à la vie et à l'équilibre de ces quartiers*
- *De permettre une évolution progressive de l'habitat en fonction des besoins dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.*

- **la zone UF :** comprend des terrains destinés à recevoir des implantations industrielles, commerciales et d'activités économiques en général.
  Cette zone est concernée par le risque technologique. Les périmètres Z1 et Z2 sont reportés sur le règlement graphique. Elle est également concernée par la zone inondable dont les différents aléas sont identifiés sur le règlement graphique.

Les dispositions règlementaires établies pour cette zone ont pour objectif :

- *de renforcer la vocation de ces secteurs*
- *de prendre en compte les risques (industriels et inondation)*

- **la zone UL :** regroupe des terrains destinés à recevoir des équipements ou constructions à vocation d'équipements publics, culturels, éducatifs et sportifs nécessaires au développement de la commune.

Ce secteur est concerné par le risque de débordement de l'Hers Mort. La zone inondable est reportée sur le règlement graphique.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de permettre la réalisation d'équipements publics, sportifs et de loisirs nécessaires à la vie de la cité.

Repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UAa, UB, UBa, UBb, UBc, UF, UL et délimitées par un tireté.

2 – Les ZONES A URBANISER sont :

- ***la zone AU*** comprend des terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat en raison de leur localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des réseaux publics.

4 secteurs sont concernés :

- Secteur Lespinet
- Secteur Boulbènes
- Secteur En Coustaud
- Secteur Bordeblanche

L'aménagement de chaque secteur doit être réalisé sur la totalité du secteur et être compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de PLU.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de permettre un aménagement cohérent et maîtrisé des terrains en continuité des zones urbanisées, dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement urbain.

- ***La zone AUZ*** correspond à des terrains non équipés qui représentent une partie du périmètre de la ZAC du Rivel, sur environ 48 hectares, créée par délibération du Sicoval le 2 novembre 2015.

L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de PLU.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de permettre la réalisation par phases, de constructions à vocation économique, conformément au dossier de réalisation de la ZAC du Rivel.

- ***la zone AU0*** est une zone naturelle, non équipée, constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme, en raison de l'absence ou de la capacité insuffisante des réseaux publics. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- *De créer des réserves foncières,*
- *De planifier et maîtriser l'urbanisation future de la commune.*

Repérées aux plans par leurs indices respectifs AU, AU0 et délimitées par un tireté.

3- Les ZONES AGRICOLES sont :

- ***la zone A*** correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique des sols et de la qualité des paysages. Cette zone comprend des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Cette zone est concernée par le risque de débordement de l'Hers Mort. La zone inondable est reportée sur le règlement graphique. Elle est également concernée par le risque technologique. Les périmètres Z1 et Z2 sont reportés sur le règlement graphique.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole,
- de prendre en compte les risques liés au débordement de l'Hers et les risques technologiques

Repérées aux plans par leurs indices respectifs A et délimitées par un tireté.

4- Les ZONES NATURELLES sont :

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique). Cette zone comprend des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

- Secteur NL correspond à une zone de nature à vocation intercommunale destiné à recevoir des activités sportives, de nature et de loisirs.
- Secteur Nhp : correspond à des fonds de jardins dont la construction principale est intégrée en zone urbaine.
- Secteur Na : correspond à des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière (et activités assimilées) qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Les dispositions règlementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- *de protéger la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;*
- *de prévoir l'aménagement d'une zone de nature intercommunale permettant des activités sportive, et de loisirs.*

Repérées aux plans par leurs indices respectifs N, NL, Nhp, Na délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonie, ouvrages pour la sécurité publique,…).
- Des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peuvent faire l'objet d'adaptation aux articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement de chaque zone, compte tenu des impératifs techniques et fonctionnels spécifiques, à l'exception toutefois des conditions issues de l'application de lois ou règlements particuliers (loi paysage, zone inondable,...).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 5 - INSTALLATIONS DIVERSES

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres…., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

Sont visées par la notion de sinistre, les constructions détruites accidentellement sous l'effet d'un événement non naturel (incendie, explosion...).

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

En zone inondable, la reconstruction des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où ils respectent les règles définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondation élaboré par l'Etat.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (art. L152-3 du code de l'urbanisme).
Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 8 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux sous peine de déchéance.
La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.
Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

ARTICLE 10 - CLOTURES

Par délibération du conseil municipal du 11 septembre 2008, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (R 421-12 du code de l'Urbanisme), ainsi que l'installation de tout panneau publicitaire.

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération en date du 11 septembre 2008, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalablement à tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R.421-27 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 12 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article ° L151-19 : Tout travaux de démolition partielle, travaux de façade , d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.
Le patrimoine bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Identification	Références cadastrales		Adresse
	Section	parcelle n°	
Château de la terrasse	A	30	Lieu dit La Terrasse
Domaine Lamothe	F	23	RD 11d lieu dit Lamothe
Oratoire Sainte Germaine	D	98/354	« Le Moulin » Route de Labastide
Oratoire Sainte Germaine	K	94	Croisement des chemins d'En Roujairou, rue d'Emboyer et rue du Père Colombier
Statue de la Vierge	H	356	Croisement des Grand Rue et Chemin de Lastours.
Oratoire Saint-Eulalie	E	188	Eglise Saint Eutrope
ancien moulin de Monteserre	I	238	lieu dit de Montesserre
Pigeonnier d'En delord	F	185	lieu dit En Delord

Le patrimoine naturel est identifié comme suit :

- Alignement d'arbres remarquables le long des voies : RD 38, RD 38e, RD 813, RD 16 (avenue de l'Hers), Chemin des Pradettes, Chemin de Lastours ;
- Ripisylves le long des ruisseaux du Rivel et du Visenc
- Les haies bocagères présentes sur la crête du coteau (borde blanche) visibles depuis la plaine ainsi que sur les cotaux de Bellevue et En Capel.

ARTICLE 13 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées (loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées).

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1- Secteurs soumis au droit de préemption :

Par délibération du 14/03/1994, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1, L 211-4du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.
Par ailleurs, des périmètres de Zones d'Aménagement Différées ont été créés par arrêté préfectoral du 6 déc. 2000 (ZAD Rivel) et 4 avril 2002 (ZAD Visenc). A l'intérieur de ces périmètres, un droit de préemption est institué au bénéfice du Sicoval.

2- Servitudes de mixité sociale:
Dans les secteurs UA et UB délimités sur le règlement graphique, toute opération à vocation d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher, devra affecter au minimum :
- 20% du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval (article L.151-15 du code de l'urbanisme),
- 20 à 30% du programme à du logement à prix abordable tel que défini par le PLH.

Dans les secteurs AU délimités dans le règlement graphique, tout programme d'habitat autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, devra affecter :
- 20% du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval (article L.151-15 du code de l'urbanisme),
- 20 à 30% du programme à du logement à prix abordable tel que défini par le PLH.

3- Servitude de projet : Un périmètre délimité où les constructions neuves sont interdites, pour une durée de 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (art.L151-41-5°du code de l'urbanisme)

4- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre : Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié an annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5- Les secteurs de préservation de la diversité des commerces de détail et de proximité. : Quartiers, ilots ou voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et notamment à travers les commerces de détail et de proximité (art. L151-16 du code de l'urbanisme).

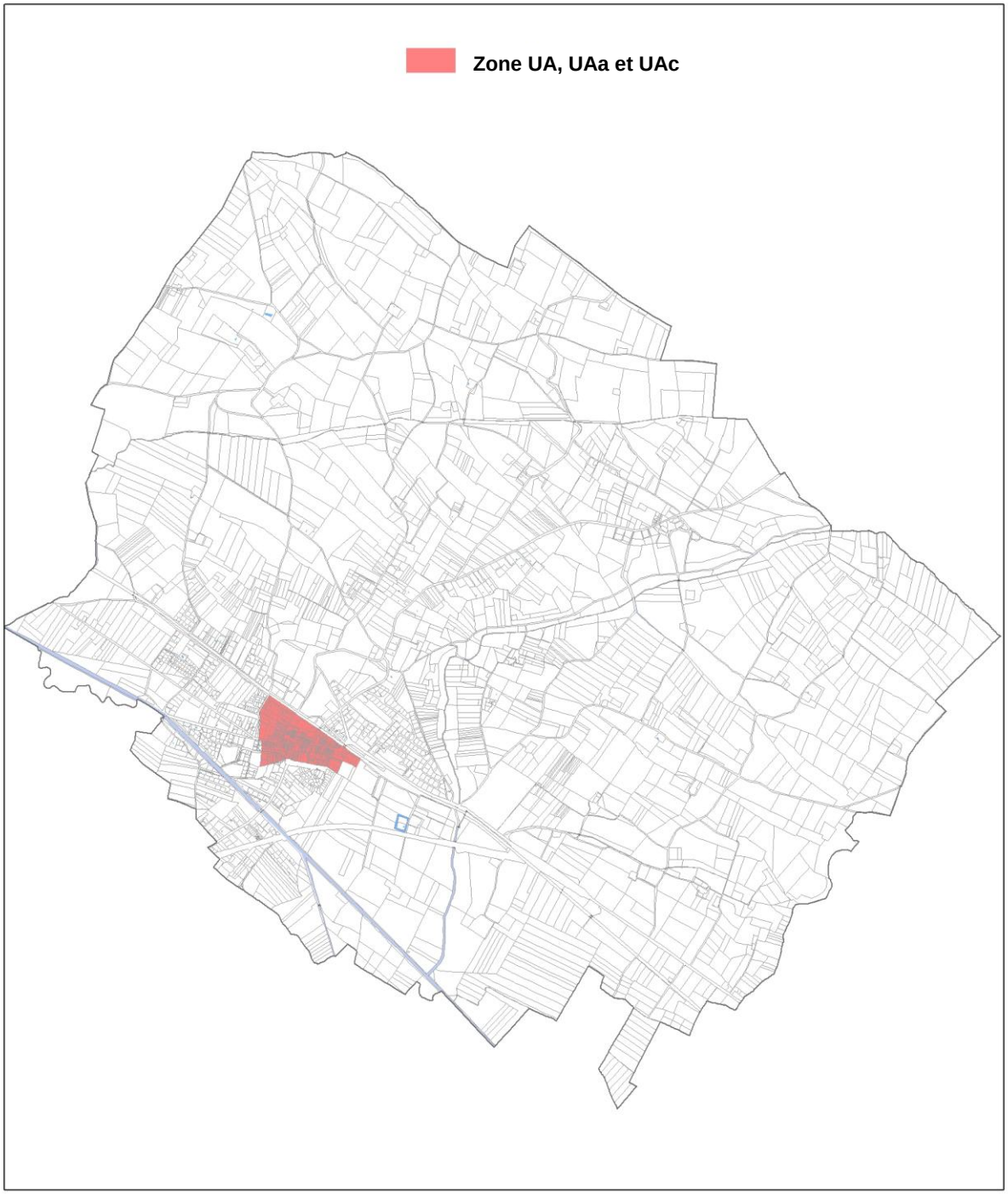
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1- Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage sont interdits. Cependant, pour des raisons de sécurité d'exploitation sont autorisés sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2X225KV, 50 mètres au droit des lignes à 225 KV et 40 mètres au droit des lignes 2x63KV et 63KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure qui, par leur faible importance ne justifient pas la création d'emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique, sont autorisés et les dispositions des articles 1à 6 et 8 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

3- En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN ET SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel agricole et forestier

2. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

3. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement

4. Les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2

5. Les carrières.

6. Le stationnement des caravanes isolées.

7. Les dépôts et stockage de véhicules, de ferrailles, matériaux et déchets

8. Dans le secteur UAa : toute construction autre que celles visées dans l'article UA 2

9. Le long des voies identifiées dans le règlement graphique, le changement de destination à vocation d'habitat ou annexes à l'habitat, des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions.

10. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UA2

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. les constructions destinées à abriter les animaux dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

2. Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existant sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.

3. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des mesures de protection générales (murs anti-bruit, merlons de terre, conception particulière du plan masse, etc…) peuvent éventuellement dispenser les constructions de cet isolement phonique supplémentaire.

4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux à condition :
- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension ou leur surface ;
- que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

5. Dans le secteur UAa, Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, de commerces et d'artisanat, à condition que l'aménagement ou la construction soient compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

6. Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :
- 20% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état.
- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

7. Dans le secteur UAc :
L'alinéa 6 s'applique, sauf pour les opérations comportant 100% de logements locatifs sociaux. Dans ce cas, elles ne sont pas soumises à une obligation de réaliser du logement en accession à prix abordable.

8. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

9. Dans le secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique :
Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

10. Les commerces de plus de 300m² de surface de vente sont autorisés à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des Commerces (ZACom) identifiée dans le règlement graphique du PLU.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Voirie nouvelle :

2.1. Voie en impasse :
Les voies en impasse ne devront pas dépasser une longueur de 60 mètres. La partie terminale devra être aménagée de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
Dans certains cas, ces voies pourront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

2.2. Dans le cas de réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau s'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :
Toute construction nouvelle et/ou opération d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3. Electricité - Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » annexée au PLU (annexe n°5.1.8).

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.

. Toutefois sont acceptés :
- Les débords de toiture de moins de 0,50 mètre sur le domaine public,
- Les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, corniches, encorbellement,…) avec une saillie maximum de 0,60 mètre par rapport au nu de la façade.

2. Dans le cas où le terrain est bordé de plusieurs voies, l'alignement pourra ne pas être imposé sur toutes les voies, à condition de justifier d'une meilleure harmonie avec l'urbanisation environnante ou une meilleure intégration urbaine du projet.

Dans ce cas, la distance à respecter pour les autres voies est libre Elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques.

3. Les extensions ou reconstructions pourront être effectuées selon le même recul que celui du bâtiment existant.

4. Les annexes seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres

5. Le long de la voie ferrée, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitat ;

- 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

6. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

7. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme), sauf dans le secteur UAa.

8. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre de la limite de l'emprise

9. Dans le secteur UAa :
Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :
- A l'exception du secteur identifié dans l'OAP où un recul de 15 mètres minimum / emprise de la RD 16 est imposé, l'implantation sera, soit à l'alignement, soit à au moins 3mètres de l'emprise de la RD 16.
- Autres voies publiques ou privées existantes ou projetées : l'implantation est libre.
- les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, seront implantés, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite d'emprise.

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

1. Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée pour toute sa hauteur, d'une limite séparative à l'autre.

Cette règle ne s'applique pas :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot, dans ce cas, la construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- Lorsque la largeur de terrain sur rue excède 10 mètres, la construction ou l'installation nouvelle pourra être accolée à une seule limite. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres. La continuité bâtie devra alors être assurée par une clôture ;
- Lorsque le respect de la règle conduirait à un résultat incompatible soit avec le caractère de l'espace bâti environnant, soit avec la sécurité des lieux.

2. Au-delà de la bande des 15 mètres évoquée ci-dessus, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres implantations sont toutefois acceptées :
- sur les limites séparatives à condition que la hauteur sur la sablière ou à l'acrotère ne dépasse pas 3 mètres avec 1,5 mètres tolérés au pignon en cas de toiture en pente.
- Lorsqu'une construction voisine est implantée sur la limite séparative.

3. Dans le secteur UAa :
Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la voie ou des retraits imposés par rapport à la RD16 ou la voie ferrée, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière.

Au-delà de la bande des 15 mètres évoquée ci-dessus, toute construction ou installation nouvelles implantées sur la limite séparative ne devra pas dépasser une hauteur de 3mètres mesurée comme évoqué à l'article UA 10, avec 1,5 mètre toléré au pignon en cas de toiture en pente.
Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, seront implantés avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

4. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives et de fond de parcelle.

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

6. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

7. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21du code de l'urbanisme), sauf dans le secteur UAa.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1- Toute construction ou installation ne pourra excéder 9 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise à condition de s'inscrire dans le prolongement d'une construction existante supérieure à 9 mètres sans dépasser une hauteur maximale de 12 mètres.

2- Dans le secteur UAa, toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc…)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.…
-

3- Dans le secteur UAc : En cas d'opération de démolition-reconstruction, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction préexistante.

ARTICLES UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1- Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Façades :

L'alignement des façades sur l'espace public doit être observé. Toutefois, il convient d'éviter des façades trop monotones avec des éléments d'ordonnancement identiques. Une certaine diversité des façades sera recherchée (percements, décrochements, parvis, porches, annexes, vérandas, etc…).

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc…).

Les pignons aveugles sur rue principale sont à proscrire. Dans tous les cas, les façades sur rue ou espace public doivent être traitées avec la plus grande attention.

3- Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de toiture et/ou couverture peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

Le faitage principal de la construction doit être parallèle à la voie existante ou future. Des exceptions peuvent toutefois être acceptées :

- En cas de présence de plusieurs voies. Dans ce cas, l'une ou l'autre voie sera privilégiée en justifiant de la meilleure harmonie avec l'urbanisation environnante.

- Lorsque l'orientation du bâtiment présente une incompatibilité avérée avec les critères d'utilisation et de développement des énergies renouvelables.

Les toitures à 4 pentes sont à proscrire.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (Cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,…), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur rue ou sur espace piétonnier

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 1,50 m maximum, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,50 m maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage;

- soit d'un mur plein.

4.2. Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc ,….

En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative

4.3. Dans les secteurs concernés par le PPRI Hers morts moyen : les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique et respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

5. mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont toutefois tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,

- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

D'autres adaptations pourront être étudiées, en cas de nécessité technique dûment justifiée, notamment pour des questions de raccordement à la voirie et/ou d'accessibilité.

5.2. Mur de soutènement :

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (enrochement, gabions, etc…) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Tout travail de soutènement devra faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. . Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc…

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règle particulière dans les cas suivants :

- reconstruction de bâtiment après sinistre,
- changement de destination ou d'affectation,
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état pour lesquels il est fait application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions et comprendre :

1. habitat :

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

2. Services et bureaux :

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Il sera exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface de vente.

4. Artisanat :

Il sera exigé au minimum une place par poste de travail.

5. Hébergement hôtelier et restauration :

Il sera exigé au minimum une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

6. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, du stationnement supplémentaire sera exigé sur les espaces communs de l'opération à raison d'une place pour 200 m² de surface de plancher autorisée.

7. Dimensions des places de stationnement :
En bordure de voirie, chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres minimum pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie, et de 2,5 x5 mètres au minimum pour les autres cas.

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

8. En cas de non-réalisation, le pétitionnaire devra s'acquitter des obligations suivantes :

- Soit réaliser les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum comptés à partir de l'assiette de l'opération;

- Soit de justifier d'une concession à long terme, dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme.

9. Stationnement deux roues :

Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un local de stationnement pour les deux roues, sécurisé est obligatoire, à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher bâti.

ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Néant

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes :
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation **:**
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes :
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer *:*
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

10 % au moins de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200m² de terrain aménagé en espace vert.

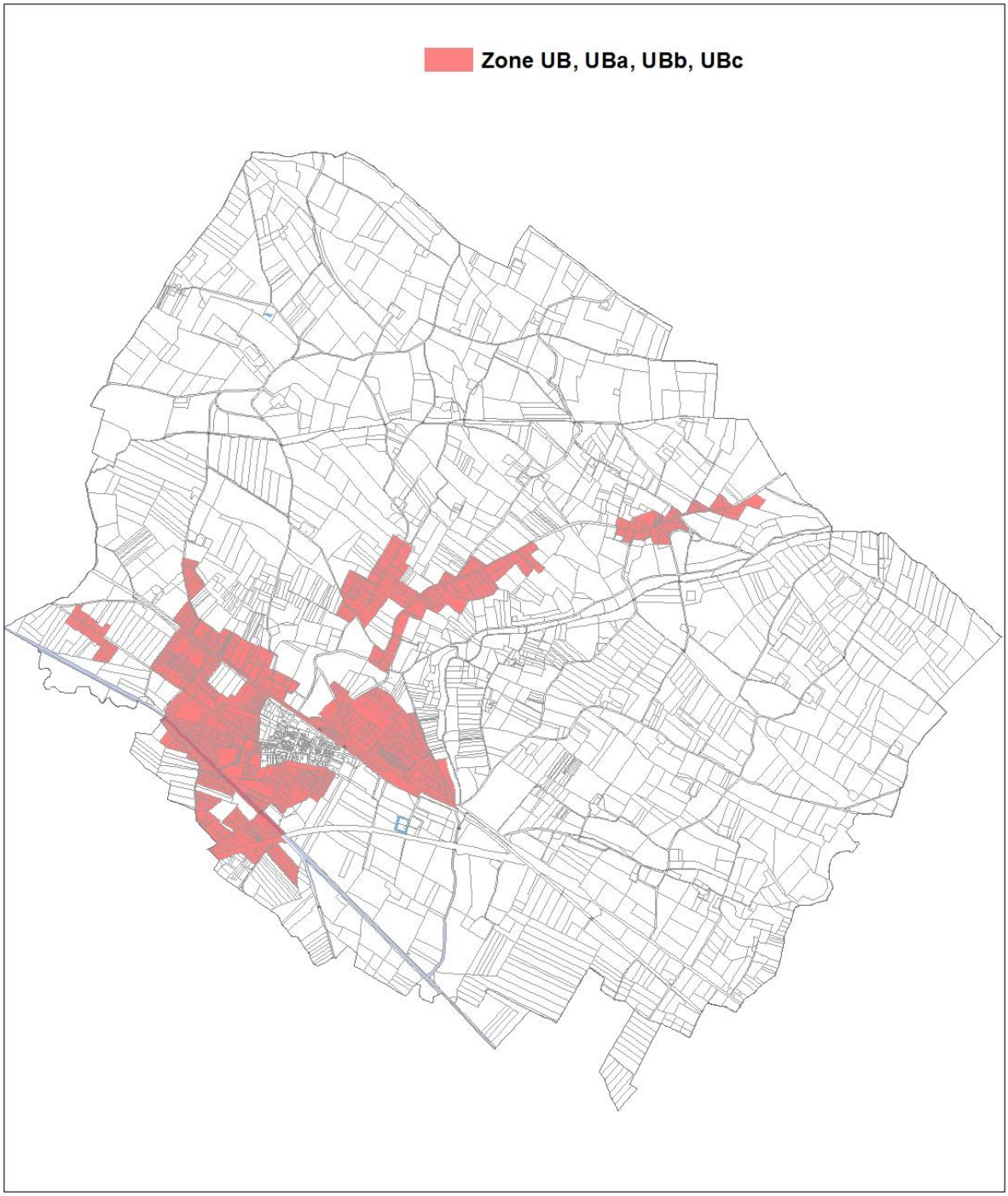
Dans le secteur UAa, 20% au moins de la surface de l'unité foncière privative devra être traité en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200m² de terrain aménagé en espace vert.

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :
Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace vert. Il devra s'intégrer au mieux à l'environnement et devra être compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU lorsqu'il y en a.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS D'HABITAT DIVERSIFIE



ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction dans le périmètre Z1

2. Les constructions à usage industriel et agricole.

3. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

4. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouvertes au public.

5. Les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2

6. Les carrières.

7. Le stationnement de caravanes isolées

8. Les dépôts et stockage de ferrailles, matériaux de démolition, déchets.

9. Dans le secteur UBb, toute construction nouvelle, installation ou extension des constructions existantes, autres que celles visées à l'article UB2.

10. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UB2

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

1. les constructions destinées à abriter les animaux dans la limite de 15 m² de surface de plancher

2. Les constructions et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables.

3. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des mesures de protection générales (murs anti-bruit, merlons de terre, conception particulière du plan masse, etc…) peuvent éventuellement dispenser les constructions de cet isolement phonique supplémentaire.

4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux à condition :
- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension ou leur surface ;
- Que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

5 - Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :

- 20% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état.
- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

6. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

7. Dans le secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique :
Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

8. Dans le périmètre Z2, sont autorisés :

Les constructions nouvelles, installations et extensions des constructions existantes dans la mesure où elles prennent en compte les recommandations liées au risque de bris de vitres (filmage des vitres, etc…).

9. Dans le secteur de Las Gourgues :

Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux de commerces et d'artisanat à condition :

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que l'aménagement soit compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU ;
- que le programme d'habitat, lorsque celui-ci développe plus de 1000 m² de surface de plancher, comprenne au moins 20% du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et au moins 20 à 30% au moins du nombre total des logements familiaux, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

10. Dans le secteur UBb, les annexes à l'habitat et les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol et qu'elles respectent les règles liées au PPRI en vigueur.

11. Les commerces de plus de 300m² de surface de vente sont autorisés à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des Commerces (ZACom) identifiée dans le règlement graphique du PLU.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute parcelle située en dehors de l'agglomération et riveraine de la RD 813, RD 16, RD 38 et RD 38e est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

2. Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout aménagement ou création de voirie doit être conforme aux normes en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres maximum pour les voies à double sens, une plateforme de 8 mètres au moins et une chaussée de 4 mètres maximum pour les voies en sens unique.

2.2. Les voies en impasse :
Elles ne pourront pas dépasser une longueur de 60 mètres. La partie terminale devra être aménagée de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
Dans certains cas, ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

2.3. Dans le cas de réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau s'assainissement.

Dans le secteur UBa, un procédé d'assainissement individuel est admis avec rejet dans le milieu naturel. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et des annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales :
Toute construction nouvelle et/ou opération d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains :
Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » annexée au PLU (annexe n°5.1.8).

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 16 – RD 38 – RD 38e – RD 813 : 6 mètres de la limite d'emprise du domaine public,
- Voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. Ce recul s'impose également pour les clôtures
- Autres voies : l'implantation est libre ; elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques,
- chemin piétons/cycles : 3 mètres de la limite d'emprise.

Pour le secteur UBa :

- RD 813 et RD 16 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions ou installations à usage d'habitat et 25 mètres pour les autres constructions.
- RD38 : 6 mètres de la limite de l'emprise du domaine public
- Autres voies : 5 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :

- RD 16 (Avenue de l'Hers) : 40 mètre de la limite d'emprise.
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. Ce recul s'impose également pour les clôtures
- Autres voies : l'implantation est libre ; elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques,
- chemin piétons/cycles : 3 mètres de la limite d'emprise.

2. .Dans le cas des constructions édifiées à l'alignement du domaine public, sont toutefois acceptés :

- les débords de toiture de 0,50 mètre maximum
- les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, corniches, encorbellement,…) avec une saillie maximum de 0,60 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure où ces éléments ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.

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

4. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre de la limite de l'emprise

5. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

6. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière.

2. Dans le secteur UBa :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres.

- Les annexes à l'habitat peuvent s'implanter sur la limite séparative de l'unité foncière.

3. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantée à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives et de fond de parcelle.

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

5. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

6. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (R151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB : Néant.
UBa : 25%
UBb : 30%
UBc : 50%
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres.
Toutefois, lorsque la construction est édifiée en limite séparative, la hauteur sur ladite limite ne pourra excéder 3 mètres.

2. Dans le secteur UBc : cette hauteur peut être dépassée dans le cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel, sans création d'un niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée +1 étage maximum.

3. Dans le secteur UBa : Toute construction ou installation ne pourra excéder 5 mètres.

4. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues »
Les constructions doivent respecter les principes de hauteur décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc…)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.…

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENEGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades :

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc…).

3. Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, Au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de toiture et/ou couverture peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (Cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,…), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur rue ou sur espace piétonnier :

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 1,50 m maximum, elles seront constituées obligatoirement d'un mur bahut de 0,50 m maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont à proscrire.

4.2. Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,….

En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative

4.3. Dans les secteurs concernés par le PPRI Hers morts moyen : les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique et respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

5. mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont toutefois tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

D'autres adaptations pourront être étudiées, en cas de nécessité technique dûment justifiée, notamment pour des questions de raccordement à la voirie et/ou d'accessibilité.

5.2. Mur de soutènement :

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (Enrochements, gabions,….) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Tous travaux de soutènement devront faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc…

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne : :

- les constructions nouvelles (hors annexes)
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher
- changement de destination des constructions
- logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état pour lesquels il est fait application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions et comprendre :

1. Habitat :

1.1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

1.2. Dans le cas d'une transformation du garage d'une habitation existante, en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

1.3. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :
Le nombre et la répartition des places de stationnement doivent respecter les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

2. Services et bureaux :

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

3. Commerces

Il sera exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface de vente.

4. Artisanat :

Il sera exigé au minimum une place par poste de travail.

5. Hébergement hôtelier et restauration :

Il sera exigé au minimum une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

6. Dimensions des places de stationnement

En bordure de voirie, chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres minimum pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie, et de 2,5 x5 mètres au minimum pour les autres cas.

7. **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, au moins une place de stationnement par logement autorisé sera exigée sur les espaces communs de l'opération. Une place supplémentaire sera également exigée sur les espaces communs de l'opération, pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher »

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

8. « Revêtement des espaces de stationnement : les espaces de stationnement aériens, publics ou privés, devront être traités avec un revêtement permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. »

9. Stationnement deux roues :

Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un local de stationnement pour les deux roues sécurisé est obligatoire, à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher bâti.

10.1. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :

Le stationnement pour les deux roues devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIVRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le règlement graphique

2 – Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes *:*
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues »
Les arbres remarquables existants sur les espaces ouverts au public doivent être identifiés et préservés. Lorsque leur suppression est inévitable et dument justifiée, chaque sujet supprimé doit être remplacé par au moins deux arbres de haute tige.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation **:**
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes*:*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer :
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

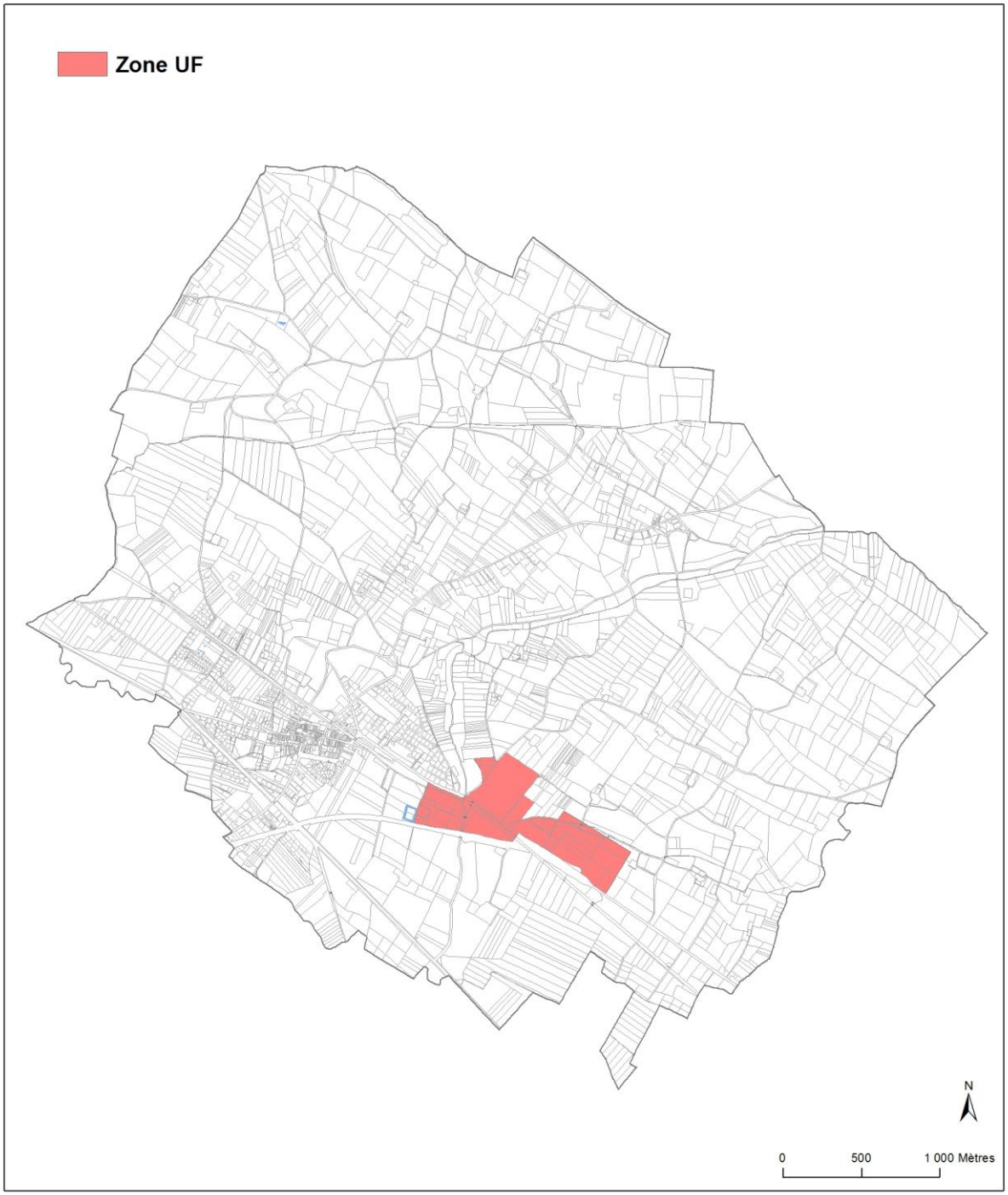
30 % au moins de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200 m² de terrain aménagé en espace vert.

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble *:*
Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace vert. Au-delà de 20 logements, cet espace comprendra obligatoirement la plantation d'arbres fruitiers, d'aires de jeux pour enfants et d'espaces de loisirs et de repos (parcours de santé, repos, etc…).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES



ZONE UF

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction dans le périmètre Z1.

2. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

3. Les installations et travaux divers autres que celles autorisées en UF 2.

4. Les carrières.

5. Les constructions à usage d'habitations autres que celles autorisées en UF 2.

6. Les dépôts et stockage de ferrailles, matériaux de démolition, déchets, autres que ceux autorisés en UF 2.

7. Toute construction nouvelle est interdite en zone d'aléa fort du Projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 250 m² maximum par unité foncière et soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ou pour l'exercice de l'activité autorisée.

2. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration autorisées, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Les installations classées sont admises à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.

4. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets d'une superficie de 5 m² maximum, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 1 mètre et qu'ils soient masqués par un écran visuel.

5. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

6. Dans les périmètres Z2 sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, installations et extensions des constructions existantes dans la mesure où elles prennent en compte les recommandations liées au risque de bris de vitres (filmage des vitres, etc…).

8. **Dans le secteur d'extension du Visenc :** Le projet de construction doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les parcelles situées hors agglomération et riveraines de la RD 813 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

2. Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.1. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Eaux industrielles :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3. Eaux résiduaires industrielles :

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

4. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement~~.~~

5. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention.
Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

1. Le long des voies énumérées ci-après, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance minimale :

- Voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,
- R.D. 813 : 8 mètres de l'emprise publique,
- Rivel, Visenc : 5 mètres par rapport aux berges, ce recul s'impose également pour les clôtures.
- Autres voies : 5 mètres de l'emprise publique,
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière, ce recul s'impose également pour les clôtures.

2. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

Néant**.**

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 8 mètres pour les constructions à destination principale d'habitation, de bureau ou de service.
- Néant pour les autres constructions :

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENEGEMENT DES LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIVRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes *:*
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation **:**
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes*:*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer *:*
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisées.

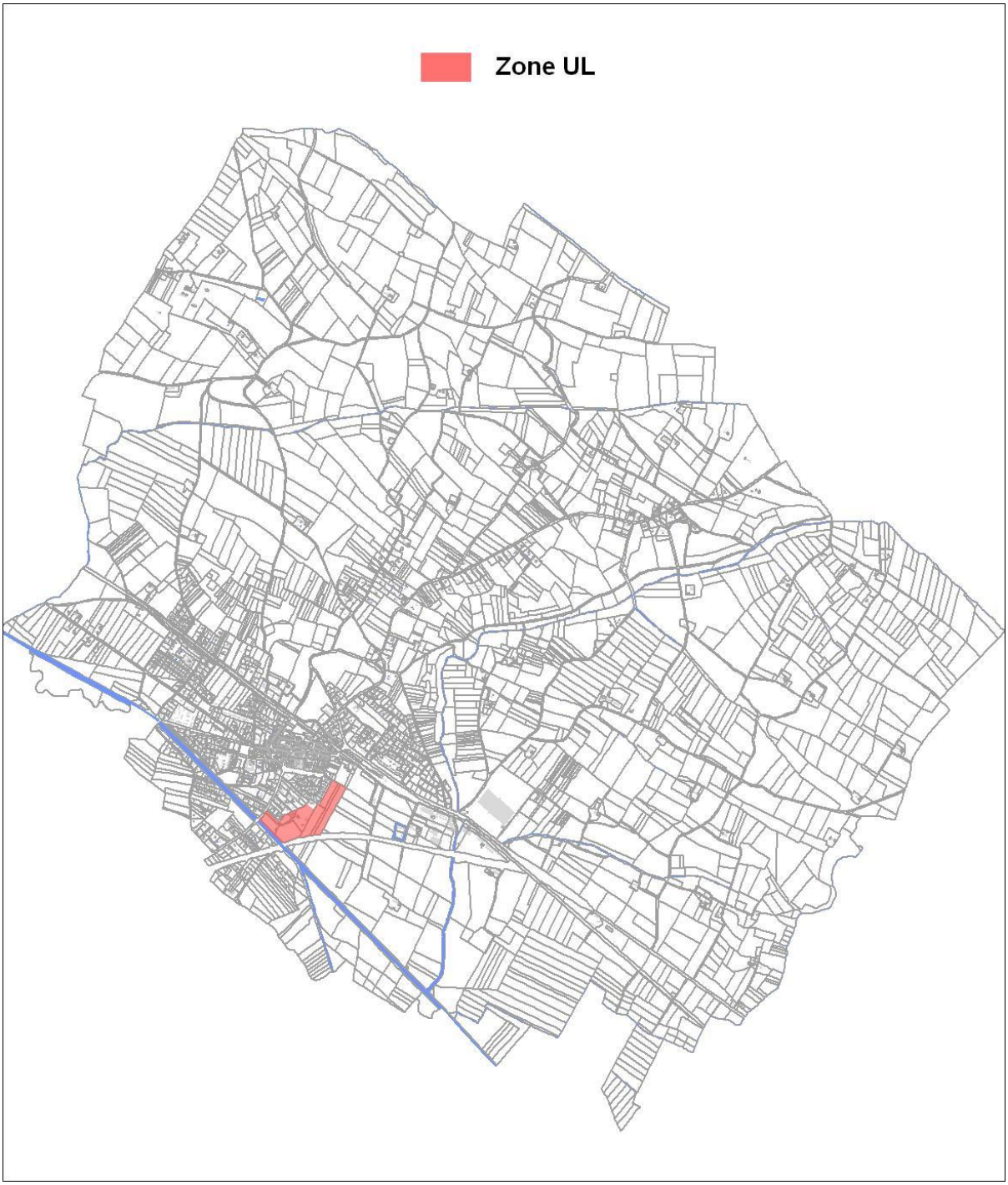
30 % au moins de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200 m² de terrain aménagé en espace vert.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Habitations autorisées en UF 2 : La surface de plancher est limitée à 250 m² par établissement installé.

- Autres constructions : Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AU QUARTIER A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS, SPORTIFS ET DE LOISIRS.



ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, autres que :

1. Les installations et constructions liées à des activités culturelles, éducatives, sportives ou de loisirs

2. Les installations et constructions d'équipements et services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès *:*

Toute parcelle située en dehors de l'agglomération et riveraine de la RD 813 et de la RD 16, est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
- de sécurité ;
- de défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- du ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être rattachées à une voie existante.

Les parcs de stationnement collectifs doivent disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau s'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être conçus en accord avec le service de gestion du réseau s'assainissement.

L'évacuation dans les cours d'eau ou égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

2.2. Eaux pluviales :
Toute construction nouvelle et/ou opération d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » Annexée au PLU (annexe n°5.1.8).

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 813 et de la RD 16.
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et espaces publics.

2. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière.

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

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

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

1. Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2. Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (jardinières, mobilier de repos, etc…). La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité des trottoirs.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être assuré en nombre adapté à l'usage, en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Espaces libres et plantations :

Néant.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS D'URBANISATION A COURT TERME



ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions à usage industriel et agricole.

2- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat, de services et de bureaux autres que celles visées à l'article AU 2 ci-dessous.

3- Les installations classées autres que celles visées à l'article AU2 ci-dessous.

4- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

5- Les dépôts et stockage de véhicules, ferrailles ou matériaux, les affouillements et exhaussements des sols, les parcs d'attraction.

6- Les carrières

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

1. Les constructions à usage d'habitat à condition :
- d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que l'aménagement concerne la totalité d'un secteur au moins ;
- que l'aménagement soit compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU ;
- que le programme d'habitat comprenne au moins :
  - 20% du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédié à du logement locatif social
  - 20 à 30% du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédié à du logement à prix abordable tel que défini dans le PLH en vigueur

2. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux à condition :
- d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- que l'aménagement concerne la totalité d'un secteur au moins,
- que l'aménagement soit compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension ou leur surface,
- que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

3. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.

4. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opération d'ensemble des mesures de protection générales (murs anti-bruit, merlons de terre, conception particulière du plan masse, etc.) peuvent éventuellement dispenser les constructions de cet isolement phonique supplémentaire.

5. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

6. Dans de secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute parcelle située hors agglomération et riveraine de la RD 813 et de la RD 16 est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

2. Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout aménagement ou création de voirie doit être conforme aux normes en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres maximum pour les voies à double sens, et une plateforme de 8 mètres au moins et une chaussée de 4 mètres maximum pour les voies en sens unique.

2.2. Les voies en impasse :

Elles ne pourront pas dépasser une longueur de 60 mètres. La partie terminale devra être aménagée de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
Dans certains cas, ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.4. Dans le cas de réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau s'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :
Toute construction nouvelle et/ou opération d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » Annexée au PLU (annexe n°5.1.8).

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 16 – RD 38 – RD 38e : 6 mètres de la limite d'emprise du domaine public,
- Voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière,
- Autres voies : l'implantation est libre. Toutefois, elle ne devra pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques,
- Chemin piétons/cycles : 3 mètres de la limite d'emprise.

2. Dans le cas des constructions édifiées à l'alignement du domaine public, sont toutefois acceptés :
- les débords de toiture de 0,50 mètre maximum
- les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, corniches, encorbellement,…) avec une saillie maximum de 0,60 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure où ces éléments ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.

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

4. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre de la limite de l'emprise

5. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que calculée à l'article AU 10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

- soit en limite séparative de l'unité foncière.

2. Les piscines enterrées, non couvertes, devront être implantées à une distance de 1,00 mètre des limites séparatives et de fond de parcelle.

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

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

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1- La hauteur maximale doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondant (pièce n°3 du dossier de PLU), soit :

   - Périmètre 1 : hauteur maximale de 7 mètres
   - Périmètre 2 : Hauteur maximale de 9 mètres
   -

2- **Dans le secteur de Bordeblanche,** toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel, sans création d'un niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage maximum.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc…),
   - aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
   - aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.…

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

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades :

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc…).

3. Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de toiture et/ou couvertures peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (Cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,…), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur rue ou sur espace piétonnier:

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 1,50 m maximum, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,50 m maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur plein.

4.2. Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc….

En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative

4.3. Dans les secteurs concernés par le PPRI Hers morts moyen : les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique et respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

5. mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont toutefois tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

D'autres adaptations pourront être étudiées, en cas de nécessité technique dûment justifiée, notamment pour des questions de raccordement à la voirie et/ou d'accessibilité.

5.2. Mur de soutènement :

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (enrochements, gabions,…) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Tous travaux de soutènement devront faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc…

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas prévu de règle particulière dans les cas suivants :

- les constructions nouvelles (hors annexes)
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher
- changement de destination des constructions
- logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état pour lesquels il est fait application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions et comprendre :

1. Habitat :

1.1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement..

1.2. Dans le cas d'une transformation du garage d'une habitation existante, en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

2. Services et bureaux :

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Commerces

Il sera exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface de vente.

4. Artisanat :

Il sera exigé au minimum une place par poste de travail.

5. Hébergement hôtelier et restauration :

Il sera exigé au minimum une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

6. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, au moins une place de stationnement par logement autorisésera exigée sur les espaces communs de l'opération. Une place supplémentaire sera également exigée sur les espaces communs de l'opération,-pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher.

7. Revêtement des espaces de stationnement : les espaces de stationnement aériens, publics ou privés, devront être traitées avec un revêtement permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

8. Dimensions des places de stationnement :

En bordure de voirie, chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres minimum pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie, et de 2,5 x5 mètres au minimum pour les autres cas.

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

9- Stationnement deux roues :
Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un local de stationnement pour les deux roues sécurisé, est obligatoire, à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher bâtie.

10- 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 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Néant

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes *:*
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation **:**
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes*:*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

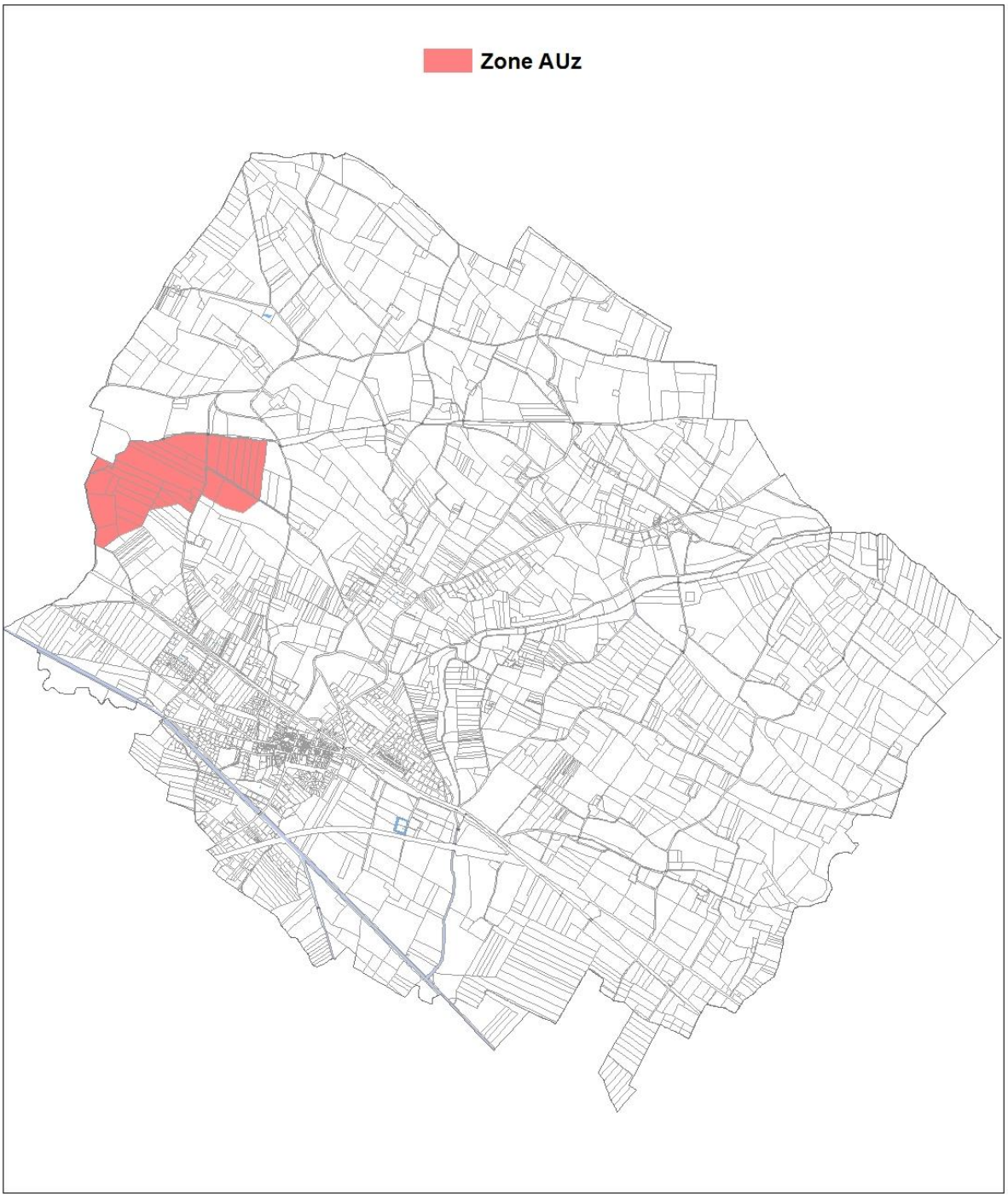
2.4. Espaces libres et espaces verts à créer *:*
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

30 % au moins de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200 m² de terrain aménagé en espace vert.

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble *:*
Des espaces collectifs d'accompagnement à créer représenteront 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés et aménagés en espace vert et liaisons douces, et devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent de PLU. Pour les opérations de plus de 20 logements, ces espaces comprendront obligatoirement la plantation d'arbres fruitiers, d'aires de jeux pour enfants et d'espaces de loisirs et de repos (parcours de santé, repos, etc…).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant


Zone AUz

ZONE AUZ

ARTICLE 1 AUZ- OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUZ,

2- Les constructions à usage agricole, forestier, et les installations classées autres que celles visées à l'article 2AUZ,

3- L'ouverture de carrières.

4- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.

5- Les installations et travaux divers de type :

- parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,

- affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

7. Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

8. Toute construction ou installation non admise dans le périmètre du PPRI

ARTICLE 2 AUZ- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

2. Les constructions et installations à vocation agricole ou forestière, à condition de concerner une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU, ou à condition d'être complémentaire d'une activité autorisée sur la zone.

3 - Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone

4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 80 m2.

5 - Les extensions et aménagements des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une surface de plancher créée de 30 m2 par unité foncière, sans création de logement supplémentaire.

6 – Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface commerciale, à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des Commerces (ZACOM) identifiée dans le règlement graphique du PLU

7 -Les constructions et installations nouvelles admises ne pourront être autorisées :

- qu'à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « ZAC du Rivel »

- qu'après la réalisation des infrastructures indispensables (voiries et réseaux) tels que prévus pour chaque phase de la ZAC.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension mesurée des constructions existantes.

8 - A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

9. Dans de secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 3 AUZ - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

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

Les accès devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement de la « ZAC du Rivel ».

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

Les parcelles situées le long de la déviation de la RD 16 ne seront constructibles que si elles sont desservies par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait du bord de la voie,

- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,

- les accès privatifs sont interdits à moins de 30 mètres du centre d'un carrefour.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie des véhicules en marche avant.

2 – Voirie nouvelle

Les voies nouvelles devront être adaptées aux équipements qu'elles desservent, à la fonction qu'elles assurent et devront respecter l'orientation d'aménagement de la ZAC du Rivel.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres,

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,

- les voies se terminant en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule lourd puisse aisément faire demi-tour.

- les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartier, et devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite ZAC du Rivel.

Leurs caractéristiques et implantations seront déterminées avec le Maître de l'ouvrage de la ZAC.

ARTICLE 4 AUZ – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3 – Réseau d'assainissement

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

3.3. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

3.4. Eaux pluviales

Les aménagements privés devront intégrer leur propre gestion pluviale. Un dispositif de rétention à la parcelle est imposé pour chaque projet de construction. Le dimensionnement du dispositif sera communiqué par l'aménageur de la ZAC.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allées gravillonnées), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

La gestion pluviale devra favoriser la récupération et le stockage. Ces ouvrages seront accompagnés d'un dispositif de débit de fuite et d'un trop-plein. L'infiltration des eaux sera favorisée en fonction de la perméabilité des sols rencontrés.

Pour l'autorisation de rejet, une note de calcul de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être fournie par le pétitionnaire et visée par les services communaux ou son délégataire.

En cas de parcelle soumise à un risque d'inondation identifié, des mesures constructives particulières peuvent être imposées.

3.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés.

4.2. L'installation de postes de transformation de courant électrique est soumise aux dispositions de l'article R. 332-16 du Code de l'Urbanisme.

5 - Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. Ces installations doivent être conformes à la règlementation en vigueur.

ARTICLE 5 AUZ – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

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

1. L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel

2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants avant l'approbation du présent règlement, pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite de l'emprise.

ARTICLE 7 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel

2. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 9 AUZ – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet

ARTICLE 10 AUZ – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau le plus haut du dispositif d'étanchéité ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles.

2. La hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel (Pièce n°3 du dossier de PLU),

3. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les équipements publics ou assimilés ainsi que pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

4 – Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser **195 m/NGF**

ARTICLE 11 AUZ – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions ou installations nouvelles ou existantes doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, paysages, perspectives).

- La recherche de volumes simples et d'une certaine unité de style, de matériaux, de couleurs, …

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales

- Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

- La façade principale doit respecter l'orientation prévue dans L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel.

2.2. Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Toutefois, dans le cas de composition architecturale originale, la brique creuse pourra être utilisée pour revêtement à condition que son jointoiement soit des plus soigné,

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, colombages est interdite.

Le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel

2.3. Couleurs

Les couleurs devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC, annexé au PLU.

3 – Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction, ni à l'ensemble des constructions ou installations implantées sur le site.

3.2. Seules les toitures terrasse sont autorisées (pente < 15%).

3.3. Les toitures en tuiles sont admises uniquement dans le cas d'extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la pente sera comprise entre 30 et 35 %.

3.4. Les chiens-assis sont interdits.

3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (locaux techniques des constructions ou installations, …) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4. Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Les dispositifs de production ou à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïque, capteurs solaires thermiques, ….) devront faire partie intégrante de la composition architecturale de l'ensemble.

5. Clôtures

5.1. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC, annexé au PLU.

5.2. Dans tous les cas, les clôtures seront réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

5.3. Dans le cas où la limite séparative du lot jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

5.4. Dans les zones inondables :

- les clôtures devront être conformes au règlement du PPRI en vigueur.

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes, éclairage

Tout dispositif de publicité, enseignes et pré-enseignes doit respecter la réglementation en vigueur.

Tout projet d'éclairage des constructions et de leurs abords doit comporter une étude précisant notamment le niveau d'éclairage et la consommation d'énergie envisagés, ainsi qu'une présentation de l'aménagement proposé. L'objectif est de réduire les dépenses d'énergie, ainsi que les nuisances lumineuses.

7 – Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paratonnerres, climatiseurs, éoliennes,… doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

Dans le cas où la clôture végétale n'est pas suffisante, les réservoirs et stockages devront bénéficier d'un traitement architectural privilégié (polychromie, intégration aux autres bâtiments, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UGC/QC – D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001

8 – transformateurs et annexes :

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, leur traitement devra être en harmonie avec la construction principale.

9 - adaptation au terrain naturel :

Tout projet doit s'intégrer au relief de façon harmonieuse :

Les travaux de déblais et remblais sur le terrain doivent être évités, notamment aux abords des limites séparatives et des emprises publiques.

9.1. Dans le périmètre du PPRI :

Les travaux de remblais sont strictement interdits.

ARTICLE 12 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. La conception d'ensemble des aires de stationnement doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel

2. Pour les reconstructions ou rénovations des constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

3. Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions de constructions de plus de 100 m2 de surface de plancher et les changements de destination des constructions :

4. **Habitat autorisé** : il est exigé une place par logement.

5. **Autres constructions** :

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions. Une étude spécifique en fonction de l'activité exercée sera exigée lors de tout dépôt de permis de construire ou modificatif ou changement de destination.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, la voirie de desserte, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

6. Stationnement des deux-roues :

Un ou plusieurs emplacements sécurisés doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des deux roues. Les règles du code de la construction relatives à l'obligation en matière de réalisation de stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent. Ces emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 13 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Toutes les voies publiques ou privées nouvelles de plus de 11 mètres de plateforme devront être plantées d'arbres à haute tige sur un côté au moins. Le choix des essences doit être fait en accord avec l'aménageur de la ZAC.

3 - **Plantations sur les aires de stationnement non couvertes et les aires de stockages**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être répartis ou groupés sous forme de bosquets.

Les essences d'arbres doivent être choisies avec l'accord de l'aménageur de la ZAC.

4 - Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement et doivent être réalisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Rivel.

5 - **Espaces libres et espaces verts à créer**

5.1. Les espaces verts doivent être réalisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel.

5.2. Sur chaque unité foncière, un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0,30 est imposé, dont une part obligatoire de surface aménagée en espace vert de pleine terre au moins égale à 0,15.

Méthode de calcul :

- CBS = surface éco-aménageable /surface de la parcelle.
- Surface éco-aménageable = ∑ Surface de type X x ratio Y
- Ratio de pondération :

Type de surface (X)	Ratio (Y)
Espace vert en pleine terre	1
Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale égale ou supérieure à 80 cm	0,7
Terrasse ou toiture planté avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Surface semi-ouverte *(revêtement perméable pour l'air et l'eau garantissant l'infiltration d'eau de pluie avec végétation)*	0,5
Surface verticale végétalisée	0,3

5.3. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins 1 arbre pour 200 m² d'espace vert de pleine terre.

ARTICLE 14 AUZ – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article est sans objet.

ARTICLE 15 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article est sans objet

ARTICLE 16 AUZ – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le génie civil pour les réseaux de fibre optique, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS D'URBANISATION FUTURE A MOYEN ET LONG TERME



ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

ARTICLE AU0 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE AU0 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX

Néant

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

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

Néant.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

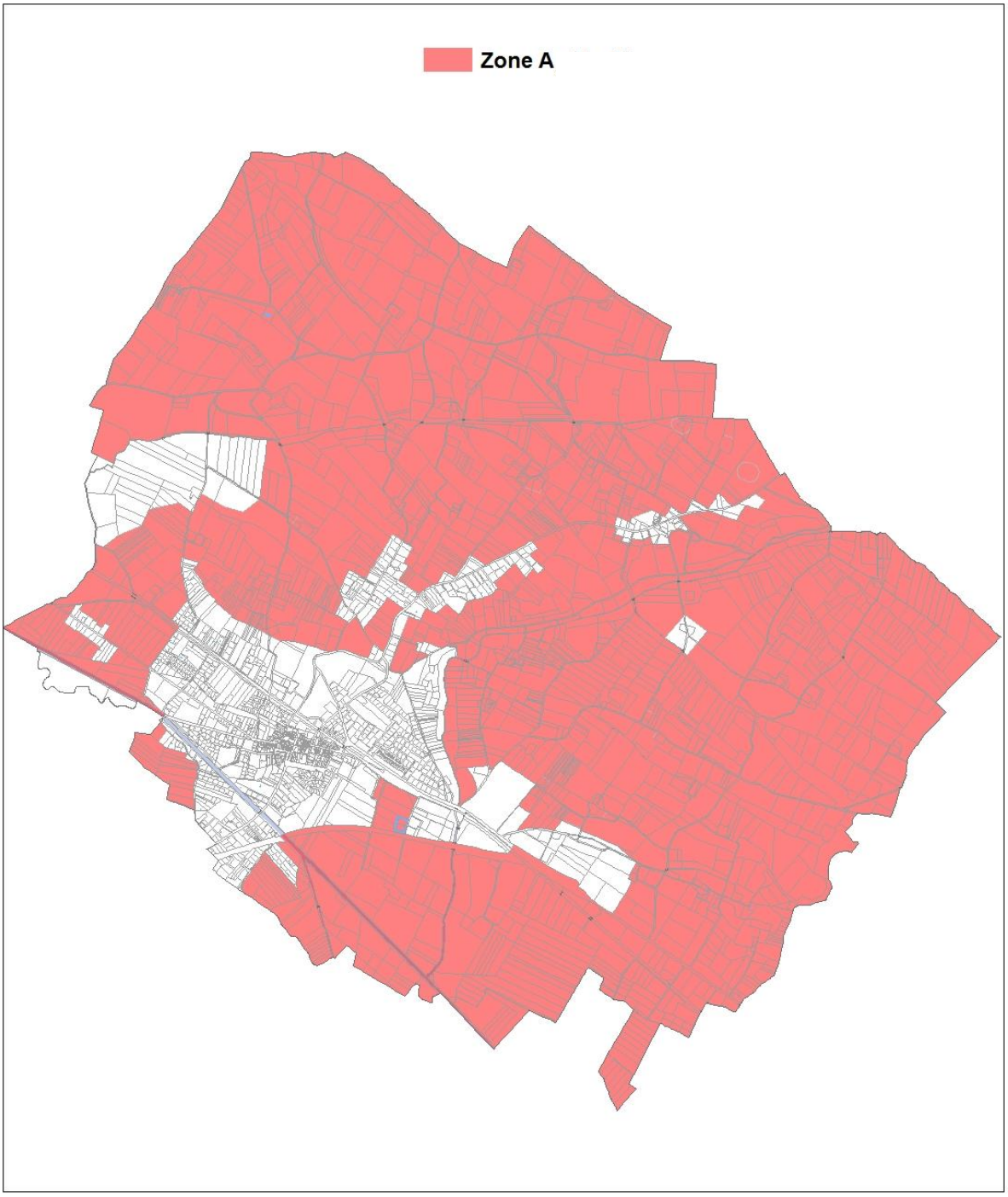
ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES



ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles visées à l'article A2 ci-dessous.

2. Toute construction ou installation dans le périmètre Z1.

3. Toute construction nouvelle est interdite en zone d'aléa fort du Projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTLISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitat peuvent être autorisées à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour d'un siège d'exploitation en activité,
- qu'elles forment avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène,
- qu'elles soient desservies en voirie et réseaux de façon satisfaisante,
- qu'elles soient dotées des équipements publics nécessaires et suffisants (AEP).

2. Les changements d'affectation des bâtiments existants à usage d'habitat, hôtelier, de restauration, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :

- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (art. L.151-11 du code de l'urbanisme);
- Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique ;
- les équipements sont suffisants (voiries, réseaux, etc…)
- Ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine.

3. Les installations classées, à conditions qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

4. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration autorisées, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

5. Les constructions publiques à usage d'équipement collectif et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

6. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

7. Dans le secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

8. Dans le périmètre Z2, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, installations et extensions des constructions existantes dans la mesure où elles prennent en compte le risque de bris de vitres (filmage des vitres, etc…).

9. L'aménagement, et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, sont autorisés à condition :

- que la surface de plancher et l'emprise au sol (existant + extension) ne dépassent pas 200 m².
- que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux.
- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, …) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour de la construction principale.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parcelles situées hors agglomération et riveraines du C.D. 16, du RD 38, du C.D.38e et de la R.D. 813 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2. Voirie :

Néant.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ou installations de stockage ou ne nécessitant pas de point d'eau.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées *:*
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est admis avec rejet dans le milieu naturel. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et des annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales *:*
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 d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 16 – RD 813 : 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;

- RD 38, RD 38e et voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,

- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. Ce recul s'impose également pour les clôtures,

- Rivel, Visenc : 5 mètres par rapport aux berges. Ce recul s'impose également pour les clôtures,

- Autres voies : 15 mètres de l'axe pour toute construction

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

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. L'aménagement, l'agrandissement, et l'extension de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantée à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives.

4. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

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

Néant**.**

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder :

- 4 mètres pour les annexes à l'habitat
- 7 mètres pour les constructions à vocation d'habitat autorisées.
- 12 m pour les autres constructions.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc…)
- aux constructions à usage d'équipements ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc….

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

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

2. Façades :

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc…).

3. Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à vocation d'activité agricole ou de stockage.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de couvertures peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 70% de la surface totale des toitures.

Les toitures à 4 pentes sont à proscrire.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (Cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,…), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 2,00 mètres maximum, elles seront constituées principalement d'une haie champêtre à l'intérieur de laquelle peut être dissimulée une clôture transparente. Les murs bahut sont interdits.

5. mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre *:*

Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont toutefois tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,

- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

5.2. Mur de soutènement *:*

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (enrochements, gabions, etc.…) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Tout travail de soutènement devra faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc…

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le règlement graphique

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes *:*
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

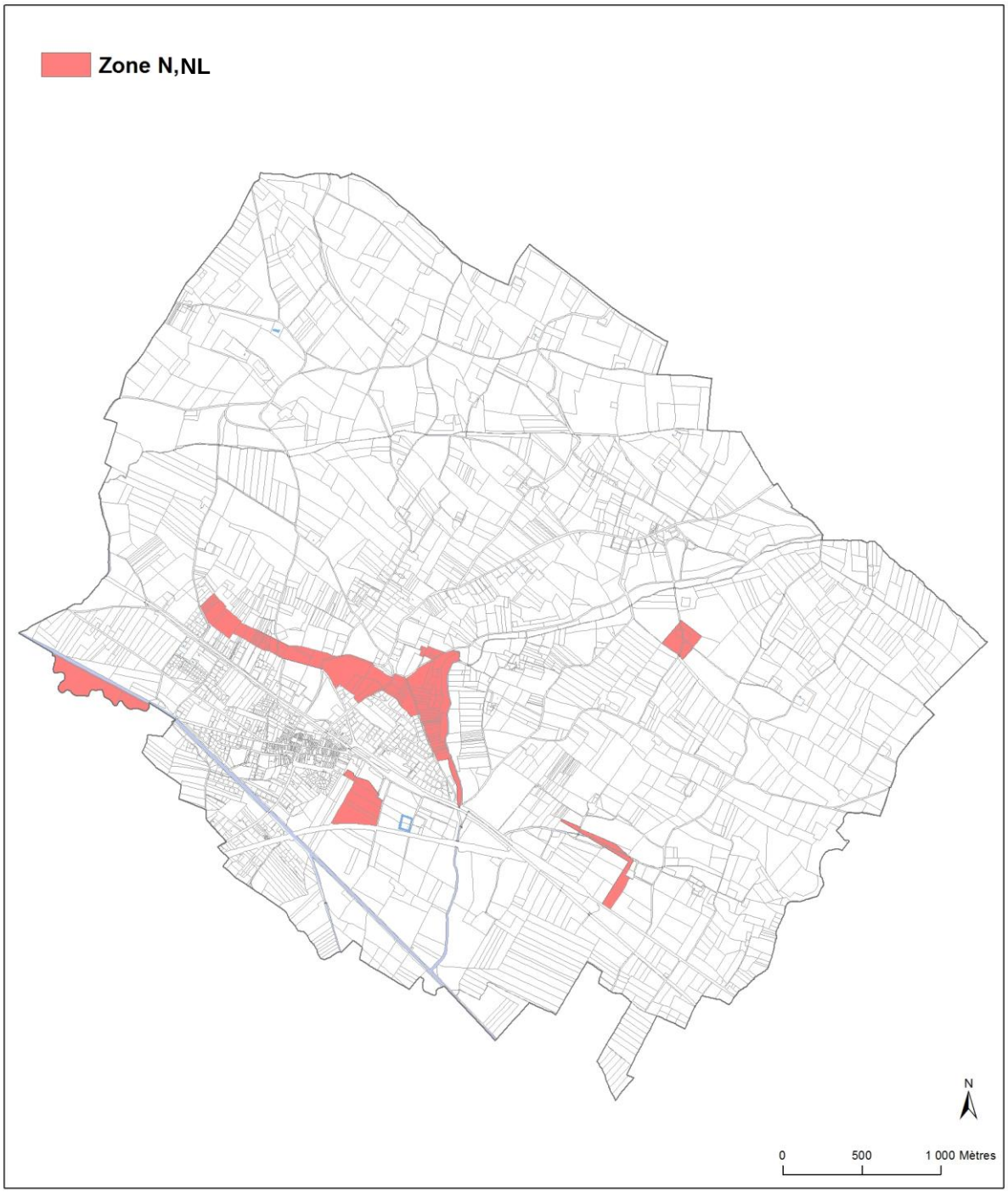
2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes*:*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer *:*
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NATURELS



ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et occupations du sol autres que celles prévues à l'article N2 ci-dessous et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation nouvelle est interdite en zone d'aléa fort du Projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées les extensions et surélévations de bâtiments existants à vocation d'habitat, à condition que la surface de plancher et l'emprise au sol (existant + extension) ne dépassent pas 200 m², que les travaux ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction d'origine et que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, …) aux locaux d'habitation existants sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum, déterminé autour de la construction principale.

2. Dans le secteur Nhp, sont autorisées :

- les piscines non couvertes qui ne créent pas plus de 50 m² d'emprise au sol ;

- les annexes à l'habitation qui ne créent pas plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et que leur hauteur telle que définie à l'article N 10 ne dépasse pas 2 mètres.

3. Dans le secteur Na, sont autorisées les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition :

- que la surface de plancher d'extension ne dépasse pas 15% de la surface de la construction existante au 26/12 /2017, avec un maximum de 900 m² de surface totale (existant + extension) ;

- que les travaux ne nuisent pas à la qualité paysagère du site ;

- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

4. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

5. Dans le secteur NL :

- Les constructions et installations liées à des activités de sports et de loisirs dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total, sous réserve que l'aménagement concerne la totalité du secteur et de respecter les conditions exposées à l'alinéa 2 ci-dessus.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition :

    - que le recul de l'emprise d'extraction soit au moins de 50 m le long de l'Hers,

- Que la remise en état après exploitation de la carrière soit aménagée en plan d'eau dans le cadre de la création d'un espace de nature à vocation intercommunale.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les parcelles situées hors agglomération et riveraines de la RD. 16, de la RD 38, de la RD.38e et de la RD. 813 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie :

Néant.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX

1 – Eau :

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement :

2.1. Eaux usées :
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est admis avec rejet dans le milieu naturel. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et des annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales :
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 d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la règlementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans le schéma directeur d'assainissement et l'annexe sanitaire

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 16 – RD 813 : 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions ;

- RD 38, RD 38e et voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,

- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière

- Autres voies : 10 mètres de l'axe pour toute construction

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

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantée à une distance minimale de 4 ,00 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

3. L'aménagement, l'agrandissement, et l'extension de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que le bâtiment d'origine.

4. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1. Toute construction ou installation ne pourra excéder :
- 4 mètres pour les annexes à l'habitat
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- 4 mètres pour les autres constructions.

2. **Dans le secteur Nhp**, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :
- 2 mètres pour les constructions à usage d'habitat.

3. Dans le secteur Na, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc…)
- aux constructions à usage d'équipements ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.…

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

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

2. Façades

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc…).

3. Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de couvertures peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux

solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

Les toitures à 4 pentes sont à proscrire.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,…), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 2,00 mètres maximum, elles seront constituées principalement d'une haie champêtre à l'intérieur de laquelle peut être dissimulée une clôture transparente. Les murs bahut sont interdits.

5. Mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre *:*

Dans la mesure du possible, la conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires. En cas de mouvements de terre importants, ceux-ci devront être justifiés, notamment au regard de leur intégration dans le paysage.

5.2. Mur de soutènement *:*

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (enrochement, gabions, etc…) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. Tout travail de soutènement devra faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc…

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le règlement graphique

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes :
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes *:*
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer *:*
Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

LEXIQUE

ACCES PRIVATIF

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée.

- Soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.

- Soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie. (Code Civil - article 682 et suivants).

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ACTIVITE NECESSAIRE A LA VIE PROPRE DU QUARTIER

Il s'agit d'une activité (bureaux, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec point de vente est admise - une boulangerie sans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

- DE DROIT - Définition : L'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

- EFFETS :

    - Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.
    - C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

- COMPÉTENCE : Les alignements sont fixés:

    - Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux.

    - Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâtie, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

De fait, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

ANNEXE

Sont considérés comme annexes les constructions de faibles emprises ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisée sur un même terrain, mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,…).

CBS (Coefficient de Biotope par Surface)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'un ilot.
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante: CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle.

CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation en un autre usage, y compris en meublés, en hôtels, en pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,

- de locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires, en un usage autre que l'habitation,

- de garages et remises en locaux à usage commercial industriel au artisanal. (Article L 631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménageables.

CHIEN ASSIS (ou lucarne retroussée)
(voir lucarne)

CLOTURE

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières.
(Code de l'Urbanisme - Article L 441.2 et suivants : Code Civil articles 663, 666 et 667).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrains, c'est-à-dire du rapport de la S.H.O.N. sur la superficie de l'unité foncière.

Ce C.O.S. peut être limité par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'îlot de la demande d'autorisation de construire. La valeur des C.O.S. peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévus (Code de l'Urbanisme - Article R153-18).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé.

(Code de l'Urbanisme - Articles. L113-1 R421-23 et R424-1+ Circulaire 77.114 du 1er Août 1977).

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.O.S. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- La destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- Le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- Les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (Croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol, **sauf si le règlement du PLU indique le contraire.**

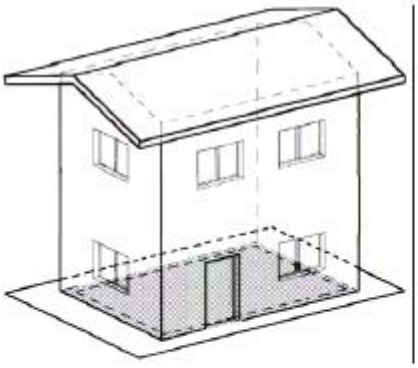
Croquis 18



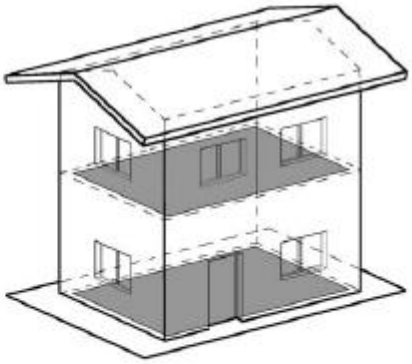
Croquis 18 bis

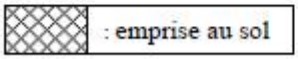


Croquis 19



Croquis 19 bis





ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.
Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

FAÇADE

Correspond à chacune des faces verticales, en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (parfois appelées pignons).

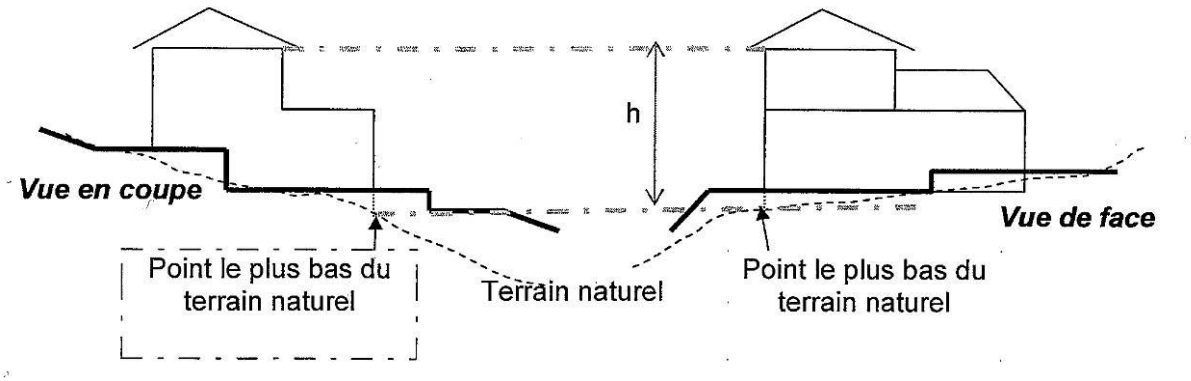
Le terme de façade principale s'entend ici comme celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
Dans le cas de terrain en pente, il convient déterminer des sections de façade et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur (voir schéma ci-dessous).



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension au d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.
(Loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976).

LIMITE DE RECUL

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

LOTISSEMENT

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.
Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir.
(Code de l'Urbanisme - Article R 315.1 et suivants).

LUCARNE

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- **Lucarne rampante :**
  Il S'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.

- **Lucarne retroussée ou chien assis :**
  Il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

PERIMETRES CEVESO : périmètres établis par la DRIRE-subdivision de la Haute-Garonne-Environnement Industriel et ressources Minérales : Les périmètres reportés sur le plan de zonage sont des périmètres minimum, à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être maîtrisée :

- périmètre Z1 : zone correspondant à des effets directs, dangereux pour l'homme. Elle correspond à une zone d'interdiction de construire (sauf voies de communication de moins de 2000 véhicules/jour et 30 trains de voyageurs/jour).

- périmètre Z2 : zone correspondant à des effets indirects sur l'homme par bris de vitre. Cette zone ne relève pas de prescriptions d'urbanisme particulière. Cependant une information des populations présentes dans cette zone doit être faite pour indiquer qu'un accident

susceptible de se produire dans l'installation concernée pourrait entraîner le bris des vitres. Des mesures simples telles que le filmage des vitres peuvent être mises en œuvre pour y remédier.

PLAN DE MASSE

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

SAILLIE HORIZONTALE OU VERTICALE

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

GLOSSAIRE

STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France).

ABF : Architecte des Bâtiments de France

DRIRE : Direction Régionale de l'industrie, de la Recherche et de l'Environnement

PPRT : Plan de prévention des Risques Technologiques

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

PHEC : Plus Hautes Eaux Connues.

SP : Surface de Plancher

CBS **: Coefficient de Biotope de Surface**

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°3

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

4.2 Règlement graphique



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

Mairie de Baziège
16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège
Tel: 05-61-81-81-25

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Commune de Montlaur

Commune de Fourquevaux

Commune de Labastide-Beauvoir

Commune de Montgiscard

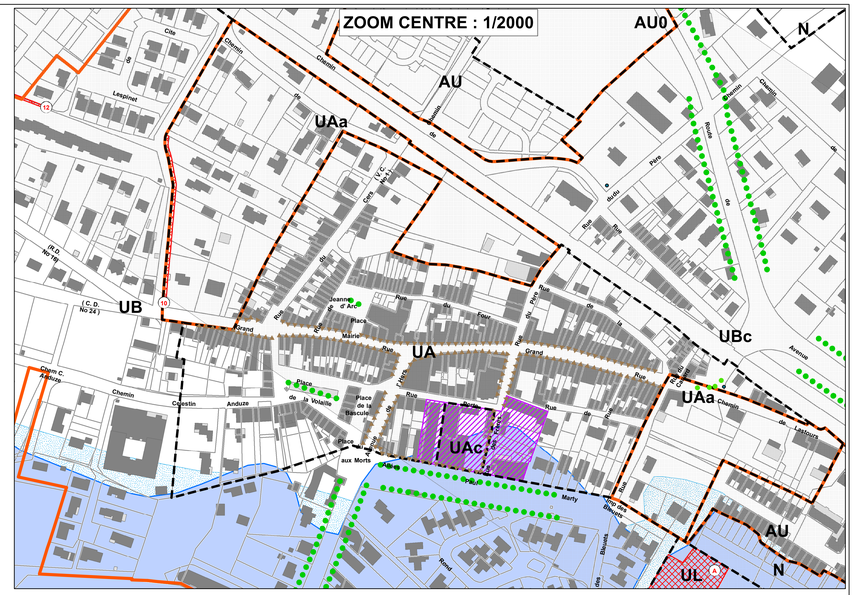
Commune de Mauremont

Commune d'Ayguesvives

Commune de Montesquieu-Lauragais

Commune de Villenouvelle

ZOOM CENTRE : 1/2000



Légende

Prescriptions édictées par le P.L.U.

- Zone et secteur
- Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Emplacement réservé (E.R.)
- Voie classée bruyante, par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020
- Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (article L151-11 du Code de l'Urbanisme)
- Espace boisé classé
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Crue historique et étude hydraulique Rivel
- ZACOM (zone d'accueil des commerces de + de 300 m²)

Secteur de mixité sociale concernant les zones UA, UB et AU en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (se référer à l'article 14 des dispositions générales et articles UA2 et UB2 du réglement écrit).

Eléments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

- Alignement d'arbres
- Ripisylve
- Haie
- Petit commerce de détail et de proximité
- Bati de caractére et petit patrimoine

Risques

PPRI

- Enveloppe de la zone inondable

Risques technologiques

- Z1 risque technologique "effets directs"
- Z2 risque technologique "effets indirects"

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I – Emplacements réservés destinés à la voirie

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
2	Aménagement du carrefour entre le CD 38 et le CD 38g Lieu-dit « pointe de Malissard »	Commune	100 m²
6	Aménagement voie de desserte des jardins du Phare	Commune	3 169 m²
7	Chemin piéton , secteur Daury (largeur 3 mètres)	Commune	194 m²
9	Aménagement des berges de l'Hers et création d'un cheminement piétons/cycles, secteur Boulbènes (10 m)	Commune	1 982 m²
10	Elargissement du chemin de l'Hôpital (3 m)	Commune	480 m²
11	Création d'une liaison piétonne, secteur Lespinet (largeur 3 mètres)	Commune	100 m²
12	Aménagement de la rue des Saules (2 mètres)	Commune	179 m²
13	Elargissement du chemin de Montaudran	Commune	6 262 m²
14	Aménagement d'un chemin piéton, secteur Lespinet (7 m)	Commune	902 m²
15	Aménagement entrée de ville RD 16 (10 m au sud de la voie).	Commune	2157 m²
17	Elargissement d'un chemin, secteur du Rivel	Commune	2 630 m²
18	Création d'une voie de liaison, secteur du Rivel	Commune	3 476 m²
19	Elargissement de la RD 95	Commune	2 319 m²
20	Aménagement des berges de l'Hers et création d'un cheminement piétons/cycles(10 m de part et d'autre des berges de l'Hers)	Commune	18 100 m²

II – Emplacements réservés à des ouvrages publics

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
A	Extension du terrain de sports, équipements publics et aire de stationnement ouverte au public	Commune	9 191 m²
D	Préservation des abords de la chapelle de Sainte Colombe et aménagement d'espaces publics..	Commune	6 299 m²

N

1:7 500

Origine Cadastre (C) Droits de l'Etat réservés Extrait du S.I.G. du Sicoval le 12/11/2024

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

Modification Simplifiée n°3

5.3.3. Droit de préemption urbain



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

SICOVAL Le Sud-Est Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Ville de BAZIEGE

Mairie de Baziège

16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège

Tel: 05-61-81-81-25

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le 8/4/2015
ID : 243100633-20151102-S20151110-DE

Le Sud-Est Toulousain

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

N° 2015 - 11 - 10

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le 2 novembre

Les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de ses séances, à vingt heures trente minutes sous la présidence de Jacques OBERTI.

Date de convocation : 27 octobre 2015

Etaient présents : Pablo ARCE – Henri AREVALO – Béatrice BERTHELOT– François AUMONIER – Bruno PEREZ – Gérard BOLET – Sylvie BORIES – Patrice BROT – Roselyne BROUSSAL – Bruno CAUBET – Jacques CHARRIE – Laurent CHERUBIN – Laurent CLABE-NAVARRE – Marie-Pierre DOSTE – Bernard DUQUESNOY – Françoise EMERY – Claudia FAIVRE – Roselyne FEYT – André FOURNIE – Mireille GARCIA – Michèle GARRIGUES – Béatrix HEBRARD DE VEYRINAS – Michel INTRAND – Georges KARSENTI – Arnaud LAFON – Pierre LATTARD –Frédéric LEGAY – Denis LOUBET – Christophe LUBAC – Christine MARTINEZ – Jean-Daniel MARTY – Marie-Thérèse MAURO – Bruno MOGICATO – Jacques OBERTI – Patrick PARIS – Georges RAVOIRE – Guy RIEUNAU – Patrice ROBERT – Jean-François ROUSSEL – Georges SALEIL – Bernadette SANMARTIN – Marie-Ange SCANO – Pierre-Yves SCHANEN – Jacques SEGERIC – Alain SERIEYS – Claudette SICHI – Danielle SUBIELA – Marc TONDRIAUX – François-Régis VALETTE – Sylvère VIE

Absents excusés : Irène BACLE – René BAUDOUIN – Maryse CABAU – Francis CONDAT – Jacques DAHAN – Claude DUCERT – Laurent FOREST – Christine GALVANI – Catherine GAVEN – Jean-Pierre HARDY – Christian HUGUES – Michel LEGOURD – Valérie LETARD – Véronique MAUMY – Joël MIELLET – Pierre MULLER – Karine ROVIRA – Albert VINCENS

Représentation – suppléance

Patrice ARSEGUEL est représentée par Béatrice BERTHELOT
Didier BELAIR est représentée par Bruno PEREZ

Pouvoirs :

Irène BACLE donne pouvoir à Patrick PARIS
Maryse CABAU donne pouvoir à Patrice BROT
Jacques DAHAN donne pouvoir à Christophe LUBAC
Claude DUCERT donne pouvoir à Jacques OBERTI
Laurent FOREST donne pouvoir à Roselyne FEYT
Catherine GAVEN donne pouvoir à Sylvère VIE
Jean-Pierre HARDY donne pouvoir à Gérard BOLET
Véronique MAUMY donne pouvoir à Béatrix HEBRARD DE VEYRINAS
Karine ROVIRA donne pouvoir à Laurent CHERUBIN

Mireille GARCIA et Béatrix HEBRARD DE VEYRINAS ont été désignées secrétaires de séance.

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le
ID : 031-243100633-20151123-2015_11_10-DE

N° 2015 - 11 - 10

Nombre de délégués :	**En Exercice : 68**	**Présents : 50**	**Votants : 59**
Refus de vote : 1	**Abstention : 2**	**Contre : 5**	**Pour : 51**

Objet : ZAC DU RIVEL - Bilan de la concertation et approbation du dossier de création

Monsieur le président rappelle que le Sicoval entend poursuivre son développement avec l'accueil de population nouvelle et d'emplois sur son territoire. Ainsi, dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire, de développement économique, le Sicoval étudie la mise en place d'un pôle d'équilibre résidentiel et économique au sud de son territoire, sur les communes de Baziège, Ayguesvives et Montgiscard.

Quatre périmètres de Zones d'aménagement Différé ont été créés en 2000 et 2002 sur une superficie totale de près de 263 hectares.

ZAD du Rivel = 154,2 hectares

ZAD du Visenc Nord = 34,7 hectares

ZAD du Visenc Sud = 46,8 hectares

ZAD de Nostre Seigne = 26,5 hectares

A noter que la prise en compte des zones inondables a entrainé l'abandon de la ZAD du Visenc Sud.

Un premier projet d'aménagement de la ZAC du Rivel, à vocation économique, a été élaboré sur les communes de Baziège et Montgiscard en vue de l'ouverture de l'échangeur de l'autoroute A61, alors prévue en 2010. Ce projet a fait l'objet d'une concertation du public lancée par délibération du Conseil de communauté le 3 juillet 2006. Le périmètre de la ZAC s'inscrivait alors sur 164 ha.

Une nouvelle concertation a été lancée le 7 février 2011 car le périmètre de la ZAC avait évolué pour atteindre 200 ha environ sur les communes de Baziège, Montgiscard et Montlaur.

Suite à la mise en service de l'échangeur de l'A 61 en novembre 2011 et au lancement d'une étude globale sur le développement du Sud du Sicoval en 2012, le projet de ZAC du Rivel a été revu de façon à mieux prendre en compte l'ensemble des contraintes techniques et des préoccupations urbaines et environnementales. Son périmètre est alors ramené à environ 110 ha sur les communes de Baziège et Montgiscard.

Monsieur le présient expose que compte tenu de cette dernière évolution significative du projet de ZAC du Rivel, une nouvelle concertation du public a été organisée, dont les modalités ont été fixées par délibération du Conseil de Communauté.

Conformément à l'article R,311-2 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone peut simultanément tirer le bilan de la concertation dans la délibération approuvant le dossier de création.

Sur le bilan de la concertation

Par délibération n°2014-12-27 du 15 décembre 2014, le conseil de communauté a défini les modalités de la concertation du public conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Les modalités sont les suivantes :

- Exposition publique et mise à la disposition d'un dossier de concertation et d'un registre d'observations au siège du Sicoval, ainsi qu'aux mairies de Baziège et Montgiscard ;
- Organisation d'une réunion publique
- Informations sur le site internet du Sicoval et des communes
- Tout autre dispositif jugé nécessaire par le Président ;

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le
ID : 031-243100633-20151120-N2015111010-DE

La concertation s'est déroulée du 12 janvier au 13 février 2015

Réunion publique: La tenue d'une réunion publique a eu lieu le 11 février 2015 à Baziège.

Avis du public :

- **Deux avis** ont été inscrits sur le registre mis à disposition au SICOVAL.
- **Deux avis** ont été inscrits dans le registre mis à disposition en mairie de Montgiscard
- **Trois** avis + une pétition datant de 2011, ont été inscrits dans le registre mis à disposition en mairie de Baziège.
- une réunion publique s'est tenue le 11 février 2015 à Baziège, 75 personnes étaient présentes à cette réunion.

Il résulte de cette concertation du public que les préoccupations du public portent principalement sur :

- **La desserte du site, les modes de déplacement** : a représenté le principal sujet d'expression du public : mobilités routières, transports en commun, déplacements piétons et vélo ont été abondamment évoqués. La principale crainte exprimée a été de voir le projet contribuer à l'engorgement du réseau routier, et aux perturbations du centre-ville de Baziège.

  L'attention a aussi été attirée à de nombreuses reprises sur l'importance de la desserte en transport en commun du site et le développement des modes doux. Des questions ont été posées sur les échéances de l'arrivée des transports en commun et sur les perspectives concernant l'amélioration de l'existant (nœud multimodal à l'innopôle de Labège, future LGV).

Réponse **:** *On constate que le flux de transit ne passe plus par les villages car les automobilistes savent qu'ils vont perdre du temps. Ils préfèrent emprunter les RD et l'autoroute pour plus de rapidité. De plus, la circulation sera mieux organisée et plus sécurisée à travers la ZAC avec la suppression du passage à niveau et la déviation de la RD 16. Par ailleurs, le maillage de la RD 16, étudié à travers la ZAC, vers la RD 2, sera possible à terme.*

La mise en place du parking de covoiturage situé à proximité, avec une ligne de bus express au contact de l'échangeur autoroutier permettra une liaison rapide vers le métro à Ramonville ou à Labège. Le schéma directeur cyclable en cours sur le Sud du Sicoval intègre la liaison de la ZAC avec le reste du territoire. Par ailleurs, des emprises foncières ont été réservées dans la ZAC en prévision de la réalisation de la ligne LGV.

- **Le développement durable et le changement climatique :** ont été abordées de nombreuses fois par le public. De nombreuses questions ont porté sur les futures entreprises de la ZAC. Des demandes spécifiques sur le choix des entreprises ont été formulées : sélection des entreprises les moins polluantes, respecter les règles d'implantation et de conception des bâtiments qui doivent aller au-delà de la RT2012 et favoriser les économies d'énergie, la production d'énergies renouvelables, ...

  Les participants s'accordent globalement sur l'importance de faire émerger une ZAC intégrant la problématique du développement durable et du changement climatique.

Réponse **:** *Bien que le secteur soit destiné à accueillir principalement des industries, des entreprises artisanales et des services logistiques, il est difficile de connaitre encore précisément les entreprises qui viendront s'installer dans la ZAC. Il n'y aura pas d'industrie trop polluante ou trop dangereuses. Une étude sur le potentiel des énergies renouvelables mobilisables sur la ZAC a été menée dans le cadre de l'étude d'impact. Elle démontre que l'opportunité d'un réseau de chaleur ne semble pas pertinent. Par ailleurs, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères sera intégré dans le dossier de réalisation de la ZAC. Le site de la ZAC est orienté vers le sud et donc propice aux apports solaires naturels.*

Soucieux des aspects environnementaux pour ce type de projet, le Sicoval s'est engagé dans une démarche ISO 14001 dans le cadre de son rôle d'aménageur. L'ensemble des principes retenus s'appliqueront depuis la conception jusqu'à l'implantation des futures entreprises. Par ailleurs, le Sicoval s'engage à entretenir un dialogue constructif avec les propriétaires et exploitants concernés, ainsi que les riverains, tout au long du projet.

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le
ID : 031-243100633-2[illegible]N° 2015-11-10

- **La gestion des eaux et le risque inondation** : est un sujet d'inquiétude important pour les habitants du territoire puisque le ruisseau du Rivel traverse le site de la future ZAC. Elle a nourri des questions sur la prise en compte de ce risque dans le projet. La réunion de concertation a permis une présentation détaillée des enjeux et des actions proposées par le SICOVAL :

Réponse : *Le périmètre de la ZAC impacte la zone inondable sur une frange minime au sud, cette bande restera inconstructible et permettra de créer une zone non artificialisée en articulation avec l'espace agricole*

Le long du ruisseau du Rivel, la zone inondable sera aménagée en espaces verts de loisirs et de promenade, où les construction ne seront pas autorisées. La valorisation de certaines parcelles pour des activités de maraichage ou agricole, sera également étudiée.

- **La biodiversité et le cadre de vie** : ont été des thèmes abordés par les habitants ou les usagers du site (Riverains, promeneurs, cavaliers,...).

Réponse : *Le schéma d'aménagement s'appuie sur une analyse paysagère et environnementale du site qui tient compte des continuités des cheminements existants.*

- **L'agriculture** : Les agriculteurs sont particulièrement inquiets concernant l'impact du projet sur l'activité agricole et les emplois induits. Ils souhaitent que des terres de qualité similaire leur soient attribuées et qu'ils puissent poursuivre leur activité en toute sérénité.

Réponse : *Afin de préserver la pérennité financière des exploitations agricoles, le SICOVAL a travaillé en amont à la constitution d'un stock foncier afin de permettre des compensations agricoles. Ce travail s'est fait en partenariat avec la SAFER . Aujourd'hui, le SICOVAL est en mesure de proposer des compensations foncières aux exploitants qui souhaitent maintenir leur activité. L'analyse de l'impact sur chaque exploitation agricole a été réalisée dans le cadre de la mission confiée à la SAFER.*

Il est à noter que depuis 2006, le projet a évolué en prenant en compte les demandes des agriculteurs et de la chambre d'agriculture, notamment en réduisant le périmètre de l'opération de 200 ha à 110 ha.
Les détails du déroulement de la concertation, ainsi que des avis et des réponses apportées par la collectivité sont inscrits dans le bilan de la concertation joint en annexe 1 de la présente délibération.

En conclusion, L'ensemble des observations recueillies et les réponses apportées par le Sicoval, maître d'ouvrage de l'opération, permettent de dresser un bilan globalement positif de la concertation et de poursuivre le projet de création de la Z.A.C. dite « du Rivel ».

La création de la ZAC peut donc être envisagée.

Sur la création de la Zone d'Aménagement Concertée du Rivel

Le périmètre de la ZAC du Rivel a été défini sur environ 110 hectares au total, les travaux et la commercialisation des terrains se fera en deux phases au moins déroulées sur 14 ans environ. L'aménagement retenu prévoit près de 67% de surface cessible et 27% d'espaces verts publics (aménagements paysagers) et naturels (abords du ruisseau du Rivel), 6% étant destiné aux voies et autres espaces publics.

Ainsi, sur plus de 73 hectares de surfaces commercialisables, la ZAC recevra essentiellement des activités économiques de type industrielles, de services logistiques, d'artisanat, de conception et recherche. Un hôtel d'entreprise peut également être envisagé.

Conformément à l'article R, 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création annexé à la présente délibération (annexe 2) comprend :

- un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier a été retenu ;

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le
ID : 031-243100633-20151102-S20151110-DE

· un plan de situation
· un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R, 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-+2 er R. 122-3 du même code.

Le dossier précise notamment :

- Le programme prévisionnel des constructions :

Industries, services logistiques	80%
Conception, recherche	5%
Artisanat et petit industriel	15%
TOTAL	**100%**

- que l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. du Rivel seront réalisés en régie directe par la Communauté d'agglomération du Sicoval.
- que sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012. En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.
- que la maitrise foncière de la ZAC sera partielle. Les propriétaires de certaines parcelles pourront ainsi disposer de leur bien. Dans ce cas, une participation financière aux équipements de la ZAC sera exigible lors de tout permis de construire ou permis d'aménager, conformément à l'article L 314-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale de l'état a émis un avis en date du 12 mai 2015 sur l'étude d'impact et le dossier de création. Cet avis est joint au dossier de création. Suite à cet avis, des compléments seront à produire au niveau des dossiers de DUP et de réalisation.

De plus, conformément à l'article R. 122-14-I du code de l'environnement, les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les effets du projet, et les modalités de suivi de leurs effets sont mentionnés en annexe 4 de la présente délibération sous forme de tableau de synthèse par thématiques (extrait de l'étude d'impact).

Conformément à l'article R, 311-5 du code de l'urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois au siège du Sicoval, dans les mairies de Baziège et de Montgiscard. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R, 5211-41 du code général des collectivités territoriales

Après en avoir délibéré, le conseil de communauté décide :

- d'approuver le bilan de la concertation du public réalisée conformément à l'article L300-2 du code l'urbanisme, ci-annexée (annexe 1)

- de valider le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du Rivel (plan du périmètre en annexe 3)

- de valider le dossier de création de la «ZAC du Rivel» qui a été établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, annexé à la présente délibération (dossier disponible au siège du Sicoval- annexe 2) ;

- de valider la réalisation de la ZAC en régie directe par la communauté d'agglomération du Sicoval;

- d'exclure la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement ;

Envoyé en préfecture le 23/11/2015
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Affiché le
ID : 031-243100633-20151120-N2015111010DE

- d'autoriser le Président à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme ;

- d'exécuter les formalités de publicité légales ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier.

Le Président,

Jacques OBERTI

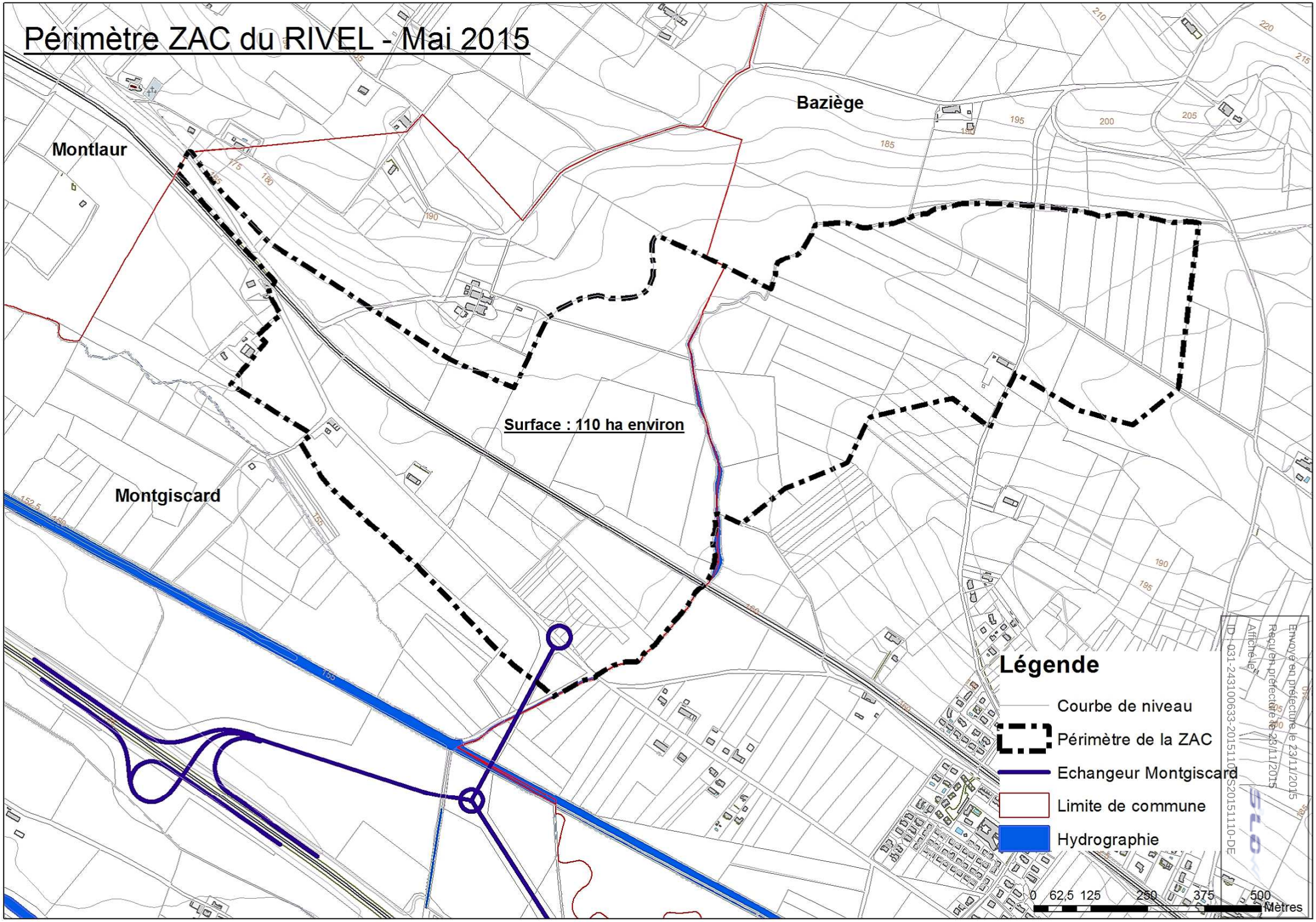
SICOVAL LABEGE (Hte-Garonne)

AINSI FAIT ET DELIBERE LES, JOUR, MOIS, ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES
POUR COPIE CONFORME

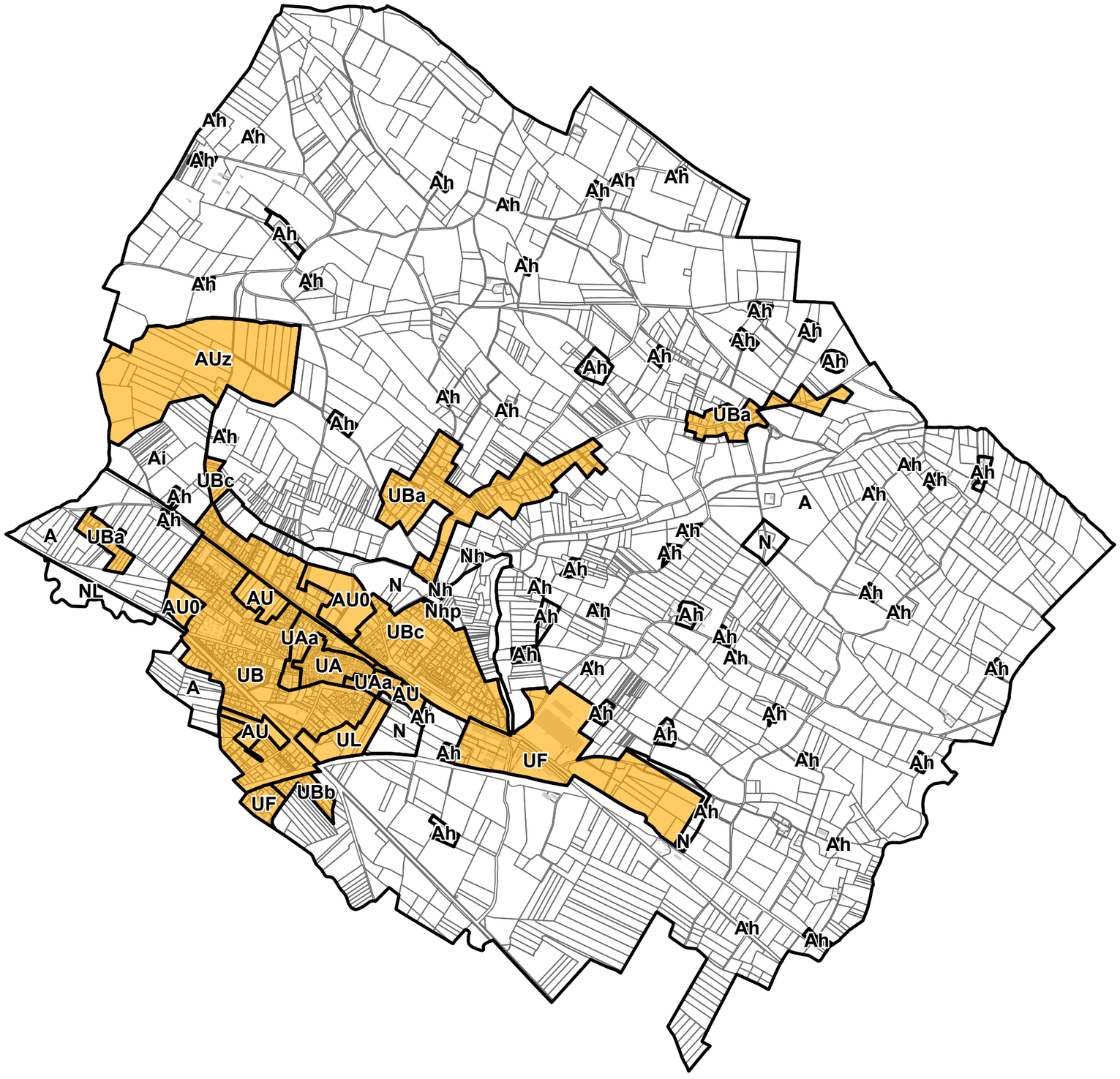
Certifié exécutoire
Reçu en préfecture le 23/11/2015
Publié ou notifié le 8/11/2015

SICOVAL LABEGE (Hte-Garonne)

Périmètre ZAC du RIVEL - Mai 2015



Droit de Préemption Urbain



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

Modification Simplifiée n°3

6.3. Auto-évaluation cas par cas



Mise à disposition du public

Elaboration :	30 janvier 2013
1ère modification simplifiée :	31 juillet 2013
1ère modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1er février 2016
2ème modification :	22 septembre 2016
3ème modification :	20 décembre 2017
2ème modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4ème modification	25 janvier 2023
3ème modification simplifiée	

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Baziège

16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège

Tel: 05-61-81-81-25

1.1. Contexte de la modification simplifiée du PLU de Baziège.....3

1.2. Auto-évaluation des incidences sur l'environnement relatives au projet de modification simplifiée du PLU 3

1.2.1. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ? 3

1.2.2. LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 ? 5

1.2.3. LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET UNE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ? 5

1.2.4. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE ?..... 6

1.2.5. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ? 6

1.2.6. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?..... 6

1.2.7. LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES SOLS POLLUES, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS ? 6

1.2.8. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT ? 7

1.3. Bilan des incidences sur l'environnement de la modification simplifiée du PLU...7

1.1. Contexte de la modification simplifiée du PLU de Baziège

La commune de Baziège dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2023. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications, 2 modifications simplifiées et deux mises en compatibilité. La dernière modification a été approuvée le 25 janvier 2023. Afin d'accompagner un projet exemplaire au regard des enjeux de sobriété foncière et de mixité sociale, la commune a souhaité engager une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objectif principal de modifier quelques règles du PLU afin de permettre une opération de renouvellement urbain en plein cœur du bourg. Quelques ajustements règlementaires seront également opérés, pour une meilleure interprétation du règlement.

1.2. Auto-évaluation des incidences sur l'environnement relatives au projet de modification simplifiée du PLU

1.2.1. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ?

Malgré un territoire peu artificialisé (la zone U représente 11,5% du territoire communal), la diversité biologique des milieux est limitée : l'exploitation agricole importante depuis de nombreuses années a entrainé la disparition d'un grand nombre de haies et de boisements.

Par ailleurs, la commune de **BAZIEGE est concernée par trois ZNIEFF** « seconde génération » de type I se trouvant dans les communes voisines (voir plan ci-après) :

- la ZNIEFF « Rives du ruisseau de Tessier » d'une superficie de 8,39 hectares, située à 125 mètres environ au nord des limites communales, à Fourquevaux.

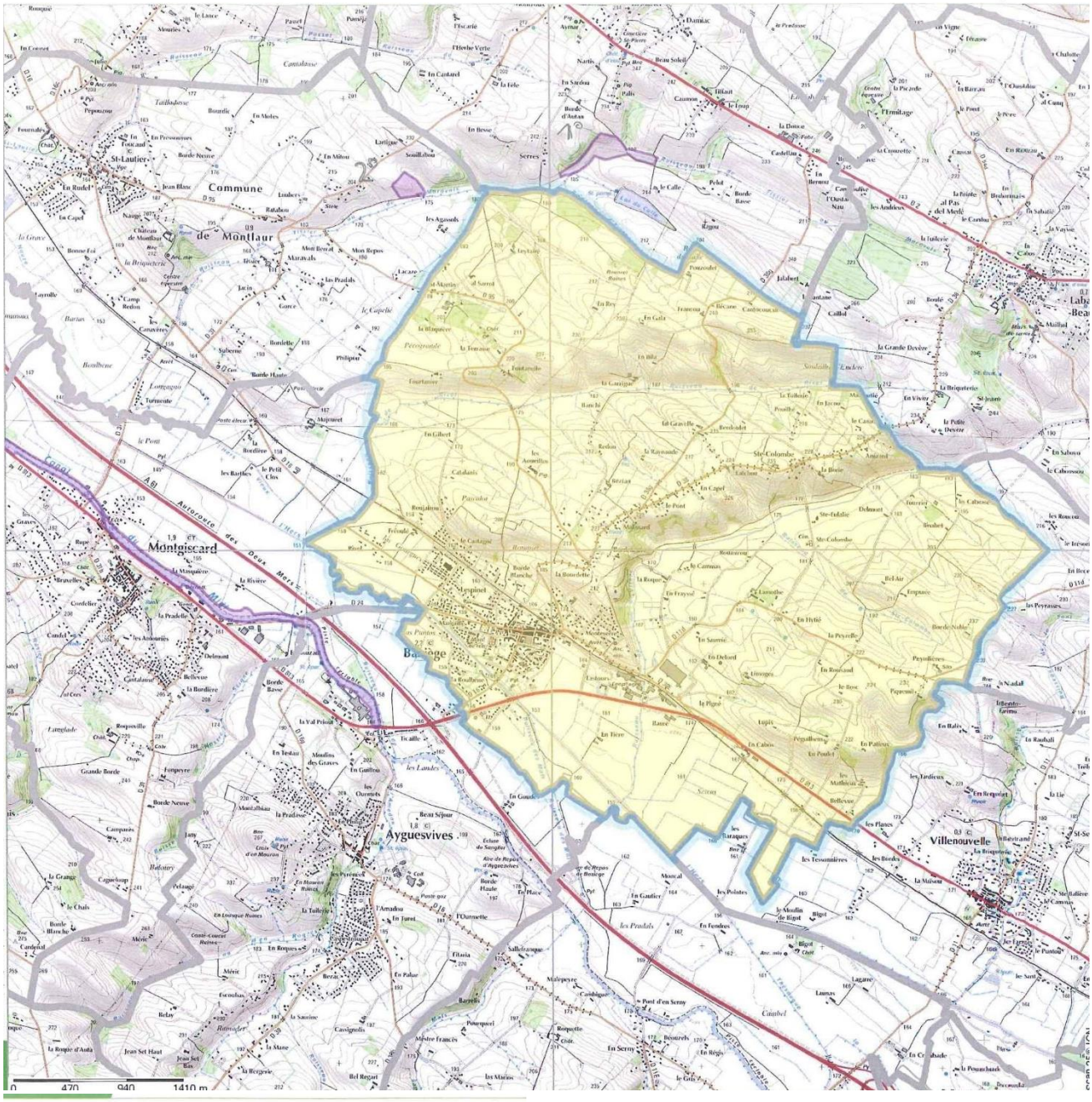
- La ZNIEFF « Rives du ruisseau de Tessier » d'une superficie de 8,39 hectares, située à 125 mètres environ au nord ouest des limites communales, à Montlaur.

- la ZNIEFF « Bords du Canal du Midi de Castanet Tolosan à Ayguesvives » d'une superficie de 77,46 hectares, située à 400 mètres environ au sud-ouest des limites communales, dans les communes d'Ayguesvives et de Montgiscard.

Quelques espaces naturels protégés au titre du SCoT GAT identifient les boisements encore existants sur le territoire. Les principaux cours d'eau du Rivel et de l'Hers mort traversant la commune de Baziège sont des supports de continuité écologiques identifiées au SCOT, qu'il convient de maintenir et de renforcer.

Les évolutions projetées dans la présente procédure n'ont pas pour effet d'impacter les milieux naturels et la biodiversité locale. Les modifications du règlement écrit et l'opération de renouvellement urbain dans le centre bourg aura pour effet d'améliorer le cadre de vie et la qualité des constructions. Ces évolutions visent à renforcer le développement de l'habitat dans le bourg, tout en s'inscrivant dans le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur le traitement architectural et sur l'intégration urbaine de l'opération.

Les modifications réglementaires apportées par la présente procédure ne sont pas de nature à générer des incidences environnementales significatives sur les milieux naturels et la biodiversité locale.



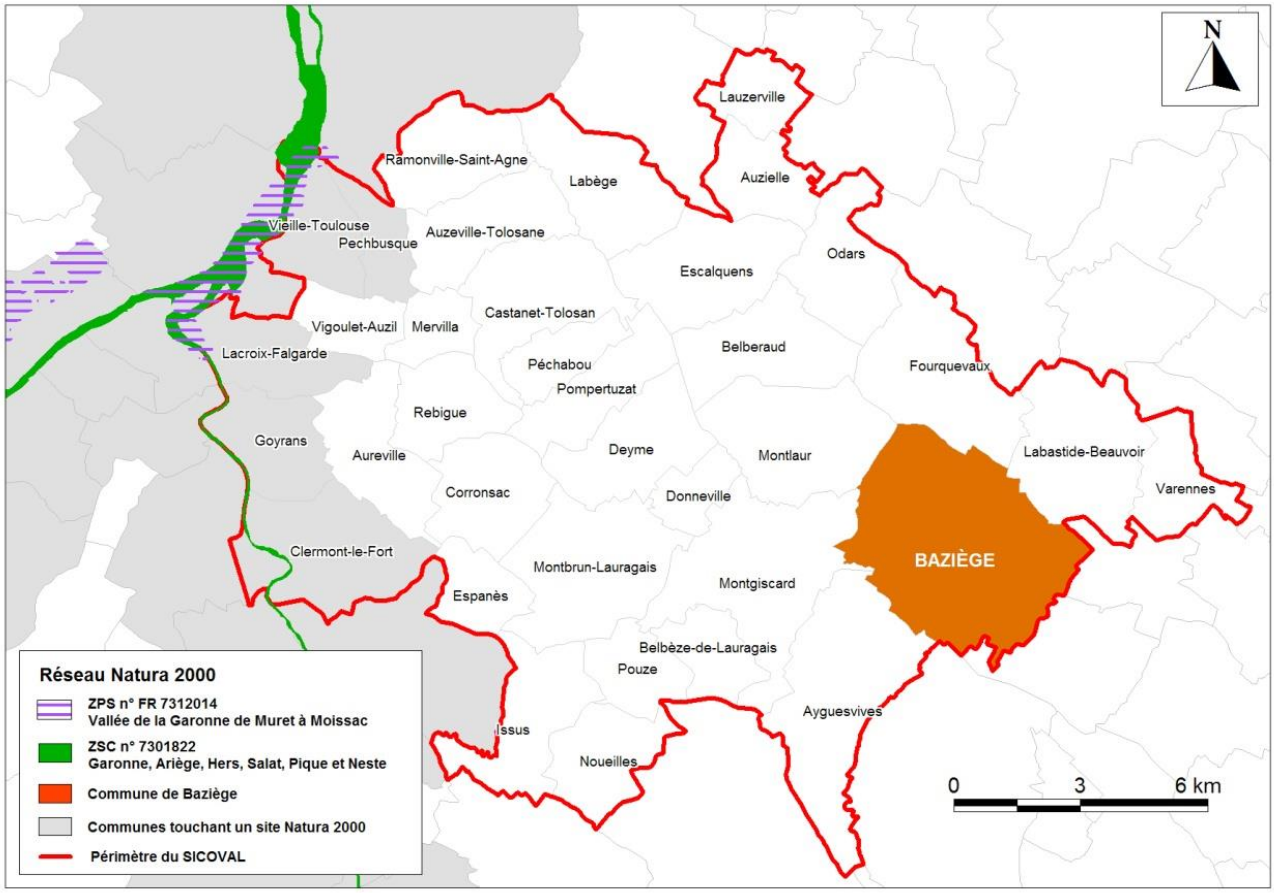
BAZIEGE
ZNIEFF MODERNISEES

- Région (Bd Carto®)
- Commune (Bd Parcellaire®)
- Commune (Bd Topo®)
- Commune (Bd Carto®)
- ZNIEFF 2ème génération

1.2.2. LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 ?

Il n'existe **aucun site règlementaire Natura 2000** sur la commune de Baziège. La zone appartenant au réseau Natura 2000 la plus proche du territoire communal est le site **« Garonne, Hers, Salat, Pique de Neste »** qui se trouve à environ13 km. Un autre site « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » se trouve à environ 15,5 km de Baziège.

Etant donnée la distance très importante qui sépare les zones urbaines de Baziège au réseau Natura 2000, le projet de modification n'aura **aucune incidence négative** sur le fonctionnement écologique de ces espaces naturels remarquables.



1.2.3. LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET UNE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ?

La modification simplifiée du PLU n'a pas pour objectif de faire évoluer les zones naturelles, agricoles ou forestières, **Elle n'entraine pas de consommation supplémentaire de ces espaces par rapport au PLU en vigueur.** Les zones AU0 sont maintenues fermées à l'urbanisation. Le développement de la commune, devra s'opérer par densification et renouvellement urbain des espaces déjà bâtis et l'aménagement de terrain non bâtis en zone ouverte à l'urbanisation.

La procédure de modification du PLU n'a donc pas pour effet d'induire une consommation d'espace supplémentaire et s'inscrit pleinement dans la Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » des sols, impulsée par la Loi Climat et Résilience de 2021, en accompagnant un projet de renouvellement urbain par la reconquête d'une friche au cœur du centre bourg.

1.2.4. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE ?

Aucune zone humide n'est identifiée au sein des zones qui font l'objet de modifications règlementaires.

La procédure n'a pas d'incidence sur cette thématique.

1.2.5. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ?

Le SICOVAL dispose de la compétence en matière d'adduction en eau potable sur l'ensemble de son territoire, depuis 2005. Depuis janvier 2010, le Sicoval a transféré la compétence de transport et stockage de l'eau au Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA 31). Le SIEMEN 31 assure la gestion technique du réseau, dans le cadre d'une convention de coopération établie entre les deux collectivités.

L'eau brute est stockée dans la retenue du barrage dit « Les Cammazes ». Elle est ensuite traitée aux usines de « Picotalen » situées sur la commune de Sorèze, dans le Tarn.

La commune de Baziège dispose d'un réservoir enterré d'une capacité de 520 m_3, situé au lieu-dit « Peyrouty ». Un nouveau réservoir est en cours de construction sur le secteur dit « En gala ». Il est dédié à la desserte la ZAC du Rivel, à vocation économique, en cours d'aménagement. Un deuxième réservoir sur le même site, est prévu après 2030, pour renforcer la capacité du réservoir actuel.

PADD du PLU en vigueur prévoit l'accueil de 5200 habitants en 2025. En 2021, on recense 3523 habitants.

La procédure de modification simplifiée ne remet pas en question les capacités d'adduction en eau potable et les prévisions établies lors de l'élaboration du PLU.

1.2.6. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?

Depuis 2019, Baziège dépend de la nouvelle station d'épuration intercommunale « axe sud » située sur la commune d'Ayguesvives qui a une capacité de 11 575 EH, extensible à 20 000 EH et qui traite les effluents de 3 communes (Baziège, Ayguesvives et Montgiscard). Le milieu récepteur de la station est le cours d'eau de l'Hers Mort. La station d'épuration « axe sud » est en capacité de recevoir les rejets des zones urbaines ouvertes à l'urbanisation (à court et moyen terme du PADD).

Les modifications apportées au PLU n'ont pas vocation à remettre en question les capacités de d'assainissement de de la commune.

La trajectoire démographique et de développement, définie par le PADD du PLU en vigueur, n'est pas modifiée.

La procédure de modification simplifiée ne remet pas en question les capacités d'assainissement et les prévisions établies lors de l'élaboration du PLU.

1.2.7. LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES SOLS POLLUES, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS ?

Le règlement du PLU renvoie les acteurs de la construction et de l'aménagement vers la notice « déchets » intégrée dans les annexes du document d'urbanisme. La notice précise les prescriptions et recommandations techniques adaptés aux différents modes de collecte des déchets (porte à porte ou apport volontaire). Le traitement et la valorisation des déchets sont délégués au Syndicat mixte Décoset.

Depuis le 1er janvier 2016, le Sicoval a mis en place la facturation par redevance incitative.

Le service déchets du Sicoval est consulté lors de toute évolution du document d'urbanisme et prend en compte l'accroissement des nouveaux rejets générés par l'arrivée des nouveaux habitants.

La présente modification simplifiée ne concerne pas de secteurs concernés par des sols pollués.

Le présent projet de modification simplifiée ne remet pas en cause les perspectives du PADD en matière d'accueil de nouveaux habitants. Il n'impacte pas significativement les enjeux relatifs à la collecte et au traitement des déchets.

1.2.8. LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT ?

Le projet de renouvellement urbain objet de la présente modification simplifiée, prévoit la désartificialisation d'environ 500 m², pour faire place à en espace vert de pleine terre, ilot de fraicheur en plein cœur du bourg de Baziège. Cet aménagement contribuera à une meilleure adaptation au changement climatique.

De façon plus globale, le PLU en vigueur aborde la question de l'énergie et du changement climatique, à travers les enjeux de maitrise du développement urbain, du renforcement de la centralité et la question des déplacements.

Le renforcement du nombre de constructions prévues dans les zones urbaines du PLU et la mise en application de la norme RE2020 pour les constructions nouvelles accompagne l'objectif sobriété énergétique et environnementale nécessaires pour lutter contre le changement climatique.

Les modifications prévues dans le cadre de la présente procédure, ne sont pas susceptibles d'entrainer des incidences notables sur l'air, l'énergie et le climat.

1.3. Bilan des incidences sur l'environnement de la modification simplifiée du PLU

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU, ont pour effet principal de permettre la réalisation d'un projet vertueux de renouvellement urbain qui s'inscrit dans une dynamique de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique.

Les grands équilibres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont, en aucun cas, remis en question.

Au regard des modifications envisagées, il n'apparaît pas opportun d'engager une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Annexe II

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Jean ROUSSEL
SIRET/SIREN
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
16, avenue de l'Hers 31450 BAZIEGE –05-61-81-81-26 Belberaud.com
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Corinne STEFANI – service urbanisme Sicoval
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
Communauté d'Agglomération du Sicoval, 110 Rue Marco-Polo 31670 LABEGE 06-49-82-11-92 – Corinne.stefani@sicoval.fr

Annexe II

2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
2.2 Intitulé du document
Modification simplifiée n°3 du PLU
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
www.ville-baziege.fr Elaboration approuvée le 30/01/2013 Dernière modification du PLU approuvée le 25/01/2023
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Territoire communal
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Zone UA, AU et A de la commune

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET- OCCITANIE 2040 adopté le 30 juin 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCOT Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 27 Avril 2017, en cours de révision
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
PCAET, PPRI Hers mort, PPRS retrait-gonflement des argiles, PLH

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Décision n° 2022DKO191 du 22 aout 2022
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☐Oui ☐Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Modification simplifiée du PLU- article L.153-45 du code de l'urbanisme
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
1523 habitant (INSEE 2021)

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	750 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	229,5	11,5%	inchangé	inchangé
zones 1 AU	59,8	3%	inchangé	inchangé
zones 2 AU	8,7	0,4%	inchangé	inchangé

zones A	1646	82,4%	inchangé	inchangé
zones N	54	2,7%	inchangé	inchangé
Total	1998	100%	inchangé	inchangé

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD approuvé en 2013, n'affiche pas d'objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace, mais il prévoit une maitrise du développement de l'espace urbain par la densification des espace urbanisés (dents creuses) et un renforcement de la centralité. Une extension progressive est également programmée (Bordeblenche, Rivel).

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU a pour objectif principal d'accompagner un projet de renouvellement urbain dans le centre bourg. Il sera également opéré quelques ajustements règlementaires.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐Oui

☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ulra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐Oui

☐Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☒Oui

☐Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Il s'agit d'accompagner une opération de démolition partielle d'une ancienne coopérative agricole en plein cœur du bourg, aujourd'hui en friche. L'emprise du projet porte sur environ 2600 m² au sol.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐Oui

☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☒	☐	Etablissement CEVESO : silos de Baure
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	PPRI Hers Mort
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☒	☐	Entrepots Lidl Centrale béton et Midi-pyrénées granulats, chemin d'En Goude
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Eglise Saint Etienne Chapelle Saint Eutrope Phare de l'aéropostale
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de	☐	☐	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)			
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	Plusieurs espaces boisés classés sont identifiés dans le PLU.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	PPRI Hers Mort
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Eglise Saint-Etienne

D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐Oui
☒Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Janvier 2025
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☐Oui ☒Non
- participation du public par voie électronique ☐Oui ☒Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Mise à disposition du public (L153-45 à 48 du code de l'urbanisme)

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒

4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Baziège	le,	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. 7/10/2024
Nom	ROUSSEL	Prénom	Jean
Qualité	Maire		

Signature

MAIRIE DE BAZIEGE 31 (Hte-Garonne)

Pièces constitutives du PLU de Baziège

Dossier mis à la disposition du public

X Pièces modifiées constitutives du dossier

	Pièces du PLU	Approbation du PLU 30/01/2013	Modification simplifiée n°1 31/07/2013	Modification n°1 17/09/2015	mise en compatibilité 28/01/2016	Modification n°2 22/09/2016	Modification n°3 20/12/2017	Modification simplifiée n°2 19/02/2019	Mise en compatibilité DUP Rivel 2/06/2020	modification n°4 25/01/2023	**modification simplifiée n°3 --/--/----**
0	**Pièces administratives**	X	X	X	X	X	X	X	X	X	**X**
1	**Rapport de présentation**	X									
1.1	Notice explicative	X	X	X	X	X	X	X	X	X	**X**
2	**PADD**	X			X						
3	**Orientation d'aménagement et de programmation**	X		X	X	X	X	X		X	
3.1.	OAP ZAC du Rivel								X		
4	**Règlement**	X			X	X	X				
4.1	Règlement écrit	X	X	X	X	X	X	X	X	X	**X**
4.2	Règlement graphique	X	X	X	X	X	X		X	X	**X**
5	**Annexes**	X									
5.1	**Annexes sanitaires**	X									
5.1.1	*Notice eau potable*	X									
5.1.2	*Plan du réseau d'alimentation en eau potable*	X									
5.1.3	*Notice assainissement*	X									
5.1.4	*Plan du réseau d'assainissement*	X		X							
5.1.5	*Carte d'aptitude des sols*	X									
5.1.6	*Notice des eaux pluviales*	X									
5.1.7	*Plan du réseau eaux pluviales*	X									
5.1.8	*Notice déchets*	X									
5.2	**Servitudes d'utilité publique**	X									
5.2.1	*Liste des servitudes d'utilité publique*	X				X				X	
5.2.2	*publique*	X				X					
5.2.3	*carte et liste des sites archéologiques*	X									
5.2.4.	*SUP canalisations eaux usées ZAC du Rivel*									X	
5.3	**Autres pièces annexes**	X									
5.3.1	*Lotissements de plus de 10 ans ayant conservé leurs réglements*	X									
5.3.2	*Arreté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne*	X				X				X	
5.3.3	*Droit de préemption urbain*	X							X		**X**
3.3.1.	*ZAC du Rivel*								X		
5.3.4	*Cartographie des aléas du PPRI*	X		X							
5.3.5	*Cartographie du zonage réglementaire et règlement du PPRI*	X		X							
5.3.6	*ZNIEFF : cartographie et fiches techniques*	X									
5.3.7	*Dispositions techniques et règlementaires du SDIS*	X									
5.3.8	*Diagnostic agricole*	X									
5.3.9	*Charte qualité habitat Sicoval*	X									
5.3.10	*Etude Amendement Dupont L111-1-1*				X						
6	**Avis des personnes consultées**	X					X	X	X	X	**X**
6.1	Liste des avis	X		X	X	X	X	X	X	X	**X**
6.2	Synthèse des avis	X									
6.3	Notice de saisine de l'autorité environnementale				X			X	X	X	**X**
6.4	procés verbal examen conjoint				X				X		
6.5	Bilan de mise à disposition du public				X				X		
7	**Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur**	X		X	X	X	X		X		
7.1	Prise en compte des observations du commissaire	X		X	X	X	X		X		