

Commune de Vieillevigne

--- o ---

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

Introduction	3
<b>Portée Générale du Règlement :</b>	<b>3</b>
<b>Structure du Règlement :</b>	<b>3</b>
Règlement	4
<b>Dispositions Générales</b>	<b>4</b>
ZONE U1	7
ZONE U2	14
ZONE AU0	23
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>

# Introduction

## Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les chapitres peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

# Règlement

## Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,  
R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,  
R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,  
R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zone U**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zone U.

### **3 - Le permis de démolir :**

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

### **5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

### **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

### **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

### **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

### **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

### **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

### **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

### Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

**1** - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### Article 5 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

## ZONE A

### Caractère de la zone :

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Il convient d'assurer le maintien et les conditions de fonctionnement de ces activités.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation du secteur de l'Hers mort et de la Thésauque. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

### **Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination et l'extension des constructions ou installations existantes destinées :
  - A l'habitation,
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,
  - A l'activité forestière.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées.

### **Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes doivent être nécessaires :

- Soit à l'exploitation agricole :

Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit être le plus près possible du siège et des bâtiments d'exploitation sans créer de nuisances par rapport aux habitations voisines. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation.

Les bâtiments agricoles devront être implantés dans le sens des écoulement des eaux, et les produits sensibles devront être mis hors d'eau.

- Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

D'autres part les prescriptions suivantes devront être respectées : clôtures hydrauliquement transparentes, sous-sols interdits, remblais interdits sauf ceux nécessaires aux constructions admises, planchers bas des constructions (y compris pour les extensions) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **Article A-3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### **Article A-4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 – Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme:

- à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

#### 4.3 – Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain.

### **Article A-5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé

### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 25 m de l'axe des routes départementales et des autoroutes

Les constructions des bâtiments agricoles doivent être implantées à un minimum de :

- 100 m de l'axe du canal du midi

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de l'axe du ruisseau.

## **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article A-9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article A-11 : Aspect extérieur**

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter la palette de teinte élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

- Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

En bordure des ruisseaux et fossés-mère, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

## **Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Pour les nouvelles plantations, les essences locales d'arbres et d'arbustes seront préférées (voir charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais).

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1, doivent être conservés. Toutefois les coupes et les abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction.

**Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

Commune de Vieillevigne

--- o ---

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

Introduction	3
<b>Portée Générale du Règlement :</b>	<b>3</b>
<b>Structure du Règlement :</b>	<b>3</b>
Règlement	4
<b>Dispositions Générales</b>	<b>4</b>
ZONE U1	7
ZONE U2	14
ZONE AU0	23
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>

# Introduction

## Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les chapitres peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

# Règlement

## Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,  
R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,  
R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,  
R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zone U**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zone U.

### **3 - Le permis de démolir :**

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

### **5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

### **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

### **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

### **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

### **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

### **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

### **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

### Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

**1** - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### Article 5 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

## ZONE AU<sub>0</sub>

### Caractère de la zone :

La zone AU0 comprend différentes unités foncières situées en continuité des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation d'habitations, à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### **Article AU0 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Toute construction autre que celles visées à l'article 2- AU0.

### **Article AU0 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

- L'extension mesurée et les annexes des constructions existantes, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AU0 - 3 : Accès et voirie :**

*Néant*

### **Article AU0 - 5 : Surface et forme des unités foncières :**

*Non réglementé.*

### **Article AU0 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

*Néant*

### **Article AU0 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

*Néant*

### **Article AU0 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

*Non réglementé.*

### **Article AU0 - 9 : Emprise au sol :**

*Néant*

**Article AU0-10 : Hauteur des constructions :**

*Néant*

**Article AU0 - 11 : Aspect extérieur :**

*Néant*

**Article AU0 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement :**

*Néant*

**Article AU0 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés :**

*Néant*

**Article AU0 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol :**

- Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.

Commune de Vieillevigne

--- o ---

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

Introduction	3
<b>Portée Générale du Règlement :</b>	<b>3</b>
<b>Structure du Règlement :</b>	<b>3</b>
Règlement	4
<b>Dispositions Générales</b>	<b>4</b>
ZONE U1	7
ZONE U2	14
ZONE AU0	23
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>

# Introduction

## Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les chapitres peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

# Règlement

## Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,  
R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,  
R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,  
R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zone U**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zone U.

### **3 - Le permis de démolir :**

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

### **5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

### **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

### **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

### **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

### **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

### **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

### **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

### Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

**1** - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### Article 5 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

## ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
  - Dans les zones boisées,
  - Au sein des prairies ou des champs.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

Cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Hers mort et la Thésauque. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur les plans par une trame spécifique.

La zone comprend un secteur N1, dans lequel le changement de destination est autorisé. Un secteur NL a été créé afin de permettre l'implantation d'activités sportives et de loisirs au sein d'un site déjà équipé.

### **Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits:

Les constructions et installations nouvelles sauf celles autorisées dans l'article 2.

### **Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

- Dans l'ensemble de la zone N:

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- Dans le secteur N1 :

- Les constructions et installations nouvelles doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

- Les changements de destination des constructions sont autorisés sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant à la condition qu'ils soient strictement affectés aux occupations suivantes :
  - Aux activités artisanales, d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - Aux commerces et bureaux, d'une surface inférieure à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - A la fonction entrepôt, d'une surface inférieure à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - A l'habitation.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- Dans le secteur NL :

- Les constructions nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports ou de loisir, liées à la vie de la zone ;
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- De plus dans la zone inondable repérée sur les pièces graphiques du règlement :

Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

D'autres part les prescriptions suivantes devront être respectées :

- clôtures hydrauliquement transparentes,
- sous-sols interdits,
- remblais interdits sauf ceux nécessaires aux constructions admises,
- le niveau des planchers des extensions des constructions et des changements de destination devront être au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **Article N - 3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### **Article N - 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un changement de destination l'assainissement individuel devra être conforme aux caractéristiques d'usage des locaux.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

#### 4.3 – Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

##### Dans l'ensemble de la zone:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

#### **Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé

#### **Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- \* Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- \* Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de l'axe des ruisseaux.

### **Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

### **Article N - 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc.).

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article N - 11 : Aspect extérieur**

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter la palette de teinte élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

- Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

En bordure des ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte par logement aménagé,
- Pour les commerces : une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilé : 1 place par chambre ou logement,
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

#### **Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Pour les nouvelles plantations, les essences locales d'arbres et d'arbustes seront préférées (voir charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais).

#### **Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

--- o ---

Commune de Vieillevigne

--- o ---

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

Introduction	3
<b>Portée Générale du Règlement :</b>	<b>3</b>
<b>Structure du Règlement :</b>	<b>3</b>
Règlement	4
<b>Dispositions Générales</b>	<b>4</b>
ZONE U1	7
ZONE U2	14
ZONE AU0	23
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>

# Introduction

## Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les chapitres peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

# Règlement

## Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,  
R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,  
R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,  
R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zone U**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zone U.

### **3 - Le permis de démolir :**

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

### **5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

### **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

### **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

### **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

### **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

### **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

### **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

### Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

**1** - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### Article 5 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

# ZONE U1

## Caractère de la zone :

Cette zone urbaine recouvre le quartier dit le Village, le quartier de LAZIERES et du CAMMAS. Il s'agit d'une entité urbaine qui s'organise autour de la place de la Mairie, et de deux autres qui sont implantées au carrefour de deux voies. Cette zone urbaine est incluse dans le périmètre de la zone protégée liée au château.

Ces trois zones s'organisent autour :

- D'un espace bâti implanté le long des rues et regroupé en îlots urbains,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et la mixité des fonctions des trois entités urbaines de la commune.

## **Article U1 -1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.

## **Article U1-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières :**

- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
- Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La SHON des entrepôts ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.

## **Article U1-3 : Accès et voirie**

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec une largeur minimum de voie de 3,50 m.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article U1-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

## **Article U1 -5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

## **Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 10m de façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article U1 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 10m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 10 m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :
  - Sur l'une des limites,
  - Sur l'autre limite elle se fera :
    - Soit en limite,
    - Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

## **Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article U1 - 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article U1 - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10,50 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié ( non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminées antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

## **Article U1 - 11 : Aspect extérieur**

### Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent 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.

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

### 11.1 Dispositions générales concernant la restauration ou la réhabilitation des constructions anciennes et les constructions nouvelles

- Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 1,80m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques creuses devront être enduits.

Le traitement végétal des limites séparatives par des grillages doublés de végétaux d'essences locales sera à favoriser.

- Divers :

- Les ouvrages d'intérêt collectif devront être traités avec la même attention que les autres constructions.

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Les déblais et remblais supérieurs à 100 cm seront interdits.

## 11.2 Dispositions particulières concernant la restauration ou la réhabilitation des constructions anciennes

Dans toutes les zones, ces travaux devront respecter les principes suivants visant à la conservation du caractère architectural et de l'authenticité du bâti traditionnel de la commune:

- **Couvertures :**

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement c'est à dire tuile de terre cuite demi ronde, dessus et dessous, de teinte rouge, rouge orangé ou rouge brun.

Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rives , sur corniches ou sur génoises selon l'existant ou les traces conservées. La pente sera de 30 à 35 %. Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

Des couvertures différentes pourront être restituées sur des édifices ou parties d'édifice dont l'architecture l'exigerait. Ex : couvertures à forte pente en tuiles plates, bardeaux de bois... de pigeonniers, tourelles... .

- **Façades :**

Les maçonneries enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté aux terres naturelles en référence aux badigeons anciens conservés.

Les maçonneries courantes ou modénatures en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les appareils soignés en pierre de taille seront conservés et mis en valeur. Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation ou l'exploitation , granges, étables, remises, seront conservées et entretenues .

- **Ouvertures :**

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites).

Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés ou restitués à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les teintes des menuiseries et ferronneries seront issues de la palette des teintes élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

## 11.3 Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles

Dans toutes les zones, les constructions nouvelles devront respecter l'unité et l'harmonie de l'architecture traditionnelle.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique pour aboutir à une grande simplicité de volume. Les toitures principales auront une pente de 30 à 35%, et auront de préférence deux versants et un faîtage orienté Est/Ouest. Elles seront couvertes de tuiles demi rondes à fort galbe en terre cuite. L'emploi de tuiles canal véritables pourra être exigé. Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou de l'îlot urbain concerné.  
Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

Les façades feront l'objet d'un dessin de composition soigné basé à priori sur un principe de verticalité.

L'emploi du bois pourra être exigé pour le traitement de toutes les baies (fenêtres, volets, portes, portails).

Les textures et les teintes des façades devront s'harmoniser avec les composantes des constructions traditionnelles.

Les teintes des menuiseries et ferronneries seront issues de la palette des teintes élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

Les abords immédiats des constructions feront l'objet d'un projet paysager comprenant le traitement des sols, les clôtures et les plantations.

## **Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

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

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
  - \* 30% des places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction,

- \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
- \* Réalisation d'une aire de propreté cimentée de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au-delà des 40 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usages hôteliers et assimilés :
  - \* 1 place pour deux chambres ou logements, au-delà des quatre premiers.
- Pour les constructions à l'usage de restaurant :
  - \* 1 place pour 10m<sup>2</sup>, au-delà des 30 premiers m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 1 aire de stationnement par classe,
  - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.
- Pour les résidences de personnes âgées, maisons de retraite, etc. :
  - \* 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil au delà des 4 premiers.
- Pour toutes les autres destinations :
  - Le nombre d'aire de stationnement demandé sera celui dont l'occupation est la plus assimilable aux destinations énoncées ci-dessus.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral. Les essences locales d'arbres et d'arbustes seront préférées (voir charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais).

### **Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

Commune de Vieillevigne

--- o ---

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

Introduction	3
<b>Portée Générale du Règlement :</b>	<b>3</b>
<b>Structure du Règlement :</b>	<b>3</b>
Règlement	4
<b>Dispositions Générales</b>	<b>4</b>
ZONE U1	7
ZONE U2	14
ZONE AU0	23
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>

# Introduction

## Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les chapitres peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

# Règlement

## Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,  
R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,  
R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,  
R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zone U**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zone U.

### **3 - Le permis de démolir :**

Toute démolition est soumise au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

### **5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

### **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

### **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

### **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

#### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense du village,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs.

#### **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

#### **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

#### **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

### Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

**1** - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 4 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

### Article 5 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

## ZONE U2

### Caractère de la zone :

Dans le prolongement des zones urbaines du Village et de LAZIERES se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert. Elle se compose essentiellement de constructions datant du XXème siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité.

Elle est située principalement le long des deux voies de communications que sont la route de GARDOUCH et la Voie Communale n°2.

- un secteur U2a, où une surface minimum des terrains est exigée.
- un secteur U2p, pour favoriser les équipements publics, essentiellement à caractère pédagogique.

### **Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

#### Sont interdits dans le secteur U2p:

Les catégories de l'ensemble de la zone et sont également interdites :

- Les activités commerciales, artisanales et industrielles
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail.

## **Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières :**

### Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
  - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface d'extension de 150 m<sup>2</sup> (SHON)\*.
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La surface des entrepôts ne doit pas dépasser 400 m<sup>2</sup> (SHON).

\*SHON : surface hors œuvre nette

### Dans le secteur U2p:

Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

### De plus dans la zone inondable repérée sur les pièces graphiques du règlement :

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- clôtures hydrauliquement transparentes,
- sous-sols interdits,
- remblais interdits sauf ceux nécessaires aux constructions admises,
- le niveau des planchers des extensions des constructions et des changements de destination devront être au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

## **Article U2 - 3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50m.

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

Les voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec une largeur minimum de voie de 3,50m.

## **Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

- Dans la zone U2 :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Dans le secteur U2a : règlement alternatif

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que :

- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.
- la parcelle ait une surface minimale (qui devra correspondre à celle indiquée dans la carte d'aptitude des sols)

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, les évacuations en sortie des bâtiments devront être conçues de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, sauf prescriptions techniques particulières.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

#### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières**

- Dans la zone U2 : Non réglementé
- Pour le secteur U2a : les terrains devront avoir une surface minimum qui devra correspondre à celle indiquée dans la carte d'aptitude des sols :
  - 1500 m<sup>2</sup> pour les dispositifs avec infiltration dans le sol
  - 2500 m<sup>2</sup> pour les dispositifs avec rejet dans le milieu hydraulique superficiel

### **Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée soit :

- En limite, si la hauteur maximum hors tout de la construction n'excède pas 5 m sur une distance de 3 m par rapport à la limite séparative.
- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche qui soit au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3 m.
  - A l'alignement existant des unités foncières, pour tenir compte de l'habitat existant, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la limite de l'emprise du cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans l'ensemble de la zone:  
Non réglementé.

### **Article U2 - 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la parcelle.

### **Article U2 - 10 : Hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions ne doit dépasser 9,50 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..) .

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

### **Article U 2 - 11 : Aspect extérieur**

#### Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent 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.

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

#### 11.1 Dispositions générales concernant la restauration ou la réhabilitation des constructions anciennes et les constructions nouvelles

- Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 1,80m. .

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques creuses devront être enduits.

Le traitement végétal des limites séparatives par des grillages doublés de végétaux d'essences locales sera à favoriser.

Dans la zone U2, le traitement paysager des franges arrières des terrains en limite de l'espace naturel ou agricole (avec notamment des végétaux d'essences locales) devra être à favoriser. Les murets sont interdits sur les limites.

- Divers :

- Les ouvrages d'intérêt collectif devront être traités avec la même attention que les autres constructions.

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Les déblais et remblais supérieurs à 100 cm seront interdits.

### 11.2 Dispositions particulières concernant la restauration ou la réhabilitation des constructions anciennes

Dans toutes les zones, ces travaux devront respecter les principes suivants visant à la conservation du caractère architectural et de l'authenticité du bâti traditionnel de la commune:

- Couvertures :

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement c'est à dire tuile de terre cuite demi ronde, dessus et dessous, de teinte rouge, rouge orangé ou rouge brun.

Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive, sur corniches ou sur génoises selon l'existant ou les traces conservées. La pente sera de 30 à 35 %. Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

Des couvertures différentes pourront être restituées sur des édifices ou parties d'édifice dont l'architecture l'exigerait. Ex : couvertures à forte pente en tuiles plates, bardeaux de bois... de pigeonniers, tourelles... .

- Façades :

Les maçonneries enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté aux terres naturelles en référence aux badigeons anciens conservés.

Les maçonneries courantes ou modénatures en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les appareils soignés en pierre de taille seront conservés et mis en valeur. Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation ou l'exploitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues .

- Ouvertures :

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés ou restitués à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les teintes des menuiseries et ferronneries seront issues de la palette des teintes élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

### 11.3 Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles

Dans toutes les zones, les constructions nouvelles devront respecter l'unité et l'harmonie de l'architecture traditionnelle.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique pour aboutir à une grande simplicité de volume. Les toitures principales auront une pente de 30 à 35%, et auront de préférence deux versants et un faitage orienté Est/Ouest. Elles seront couvertes de tuiles demi rondes à fort galbe en terre cuite. L'emploi de tuiles canal véritables pourra être exigé. Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou de l'îlot urbain concerné.

Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

Les façades feront l'objet d'un dessin de composition soigné basé à priori sur un principe de verticalité.

L'emploi du bois pourra être exigé pour le traitement de toutes les baies (fenêtres, volets, portes, portails).

Les teintes des menuiseries et ferronneries seront issues de la palette des teintes élaborée par le SDAP pour le midi toulousain.

Les abords immédiats des constructions feront l'objet d'un projet paysager comprenant le traitement des sols, les clôtures et les plantations.

## Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

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

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 2 places par logement dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
  - \* Par logement inférieur à 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place,
  - \* Par logement égal ou supérieur à 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 places
  - \* Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 8 logements respect des prescriptions suivantes :
  - \* 30 % des places de stationnement devront être couvertes.
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
  - \* Réalisation d'une aire de propreté cimentée de 6 m<sup>2</sup> minimum.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au-delà des 40 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilés :
  - \* 1 place par chambre ou logement, au-delà des trois premiers.
- Pour les constructions à l'usage de restaurant :
  - \* 1 place pour 10m<sup>2</sup>, au-delà des 30 premiers m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 1 aire de stationnement par classe,
  - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.

- Pour les résidences de personnes âgées, maisons de retraite, etc. :
  - \* 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil au-delà des 4 premiers.
- Pour toutes les autres destinations :

Le nombre d'aire de stationnement demandé sera celui dont l'occupation est la plus assimilable aux destinations énoncées ci-dessus.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les essences locales d'arbres et d'arbustes seront préférées (voir charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais).

Dans le secteur U2p, les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1, doivent être conservés. Toutefois les coupes et les abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

### **Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

- Dans la zone U2 : Le coefficient maximum d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone est fixé à 0,30
- Pour le secteur U2a : Le coefficient maximum d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone est fixé à 0,15