

Département
de la Haute-Garonne

Commune de BERAT

PLAN LOCAL D'URBANISME
1^{ère} MODIFICATION

4-PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1-REGLEMENT PARTIE ECRITE

P.L.U. approuvé le 22/10/2007
1^{ère} modification prescrite le 30/10/2008

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET - Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : soletcite@wanadoo.fr

4.1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

1. Les règles générales de l'urbanisme

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

R.111-2 : salubrité et sécurité publique,

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,

R.111-15 : prescriptions relatives à la protection de l'environnement,

R.111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les opérations d'utilité publique

Dans l'hypothèse où des travaux sont projetés sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L.111-9 qui permet de surseoir à statuer sur cette demande de travaux dès la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

L. 421-4 qui permet de refuser une demande de permis de construire dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique cette opération.

Les règles spécifiques aux lotissements

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME au sein d'un règlement :

Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de dix ans, à compter de l'autorisation de lotir ; toutefois les règles du lotissement sont seules applicables dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement.

Toutefois, après ce délai de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application des articles mentionnés à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de préemption, institués en application des articles L.211-1, L. 142-3, L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

Un Droit de Préemption Urbain s'applique sur la Commune de BERAT (zones urbaines et zones à urbaniser).

3. Les autres règles

Le Code de l'Urbanisme

Le code forestier

Le code minier

Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise.

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones d'urbanisation future, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée. Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UAa	Secteur faisant l'objet d'un projet d'aménagement urbain de centre village
UB		Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UBa UBb	Secteur non desservi en assainissement collectif Secteur réservé à des constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical
UC		Zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement
UF		Zone d'activité destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel
1AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare
1 AUa		Secteur dont l'urbanisation sera plus aérée que dans le reste de la zone (C.O.S de 0,15)
2AU		Zone à urbaniser à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision simplifiée ou modification du PLU.
1AUf		Zone à vocation d'activités urbanisable à court terme sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare.
2AUf		Zone à urbaniser à moyen et long terme, réservée à l'activité commerciale, artisanale ou industrielle. Ouverture à l'urbanisation par révision simplifiée du PLU et / ou création de ZAC
A		Zone réservée à l'activité agricole

N	Nh	Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : présence de risques pour les constructions (zone inondable) protection des sites et paysages protection des secteurs d'environnement sensible zone d'habitat diffus.
----------	-----------	---

De plus, deux servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du PLAN LOCAL D'URBANISME, il s'agit :

- des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1, L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, et R.130-23 du Code de l'Urbanisme).
- des Emplacements Réservés.

Ces deux servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 : DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur tout le territoire de la commune à la condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Il en est de même pour la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, en raison de leurs caractéristiques architecturales révélatrices du bâti local traditionnel. Dans tous les cas, la reconstruction à l'identique devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1- Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2- Ouvrages publics

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

3- Application aux aménagements d'ensemble (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieure du lotissement ou de la construction

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Elle comprend les secteurs : UBa qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement UBb réservé à des constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles,
- les lotissements à usage d'activités,
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après,
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir,
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les pylônes,
- les antennes et pylônes support d'antennes de téléphonie mobile, excepté sur le château d'eau (parcelle n° 654 section D),
- les dépôts à ciel ouvert,
- les carrières,
- dans le secteur UBa, les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

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

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

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage agricole,
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes,
- dans le secteur UBa, les ensembles d'habitations de plus de 2 logements, sous réserve de leur raccordement au réseau public d'assainissement,
- Dans le secteur UBb, les constructions à caractère sanitaire, hospitalier et médical.
- Dans la zone UB du secteur de Clavet, les constructions et installations seront compatibles avec le plan d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.
Les voies en impasse devront avoir au minimum 6 mètres de largeur de plate-forme dont 5 mètres de largeur de chaussée.

Des accès communs doivent être aménagés sur les RD 15 et 23 pour des parcelles limitrophes en cas de division de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissements, ensembles d'habitations).

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux :

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimale si le terrain est raccordé au réseau d'assainissement.

Dans le secteur UBa qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, chaque terrain aura une superficie minimale de 2500 m².

Il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

Il n'est pas exigé de surface minimale pour la création d'annexes à l'habitation (abris de jardin, abris de voitures, piscines).

Dans le secteur UBa, en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de taille minimale du terrain.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- * 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- * 12 mètres de l'axe de la chaussée des autres voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité et que le règlement de lotissement le stipule.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle sauf pour le recul par rapport à l'axe des routes départementales qui est maintenu à 15 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante,
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant,
- pour les équipements publics lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :

Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière.

Les constructions à usage d'activités ne devront pas dépasser 7,50 mètres sous sablière.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale sera de 9 mètres sous sablière.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de la toiture.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En façade sur rue, les clôtures seront composées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté de grillage, grille ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de

constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement. Dans les ensembles de plus de 10 logements, une des 2 places au minimum devra être intégrée au bâtiment en rez-de-chaussée ou en sous-sol.
- Constructions à usage de commerce :
commerces de détail de type super ou hypermarché de surface de vente supérieure à 400 m²:
20 places par tranche de 100 m² de surface de vente
autres commerces :
5 places par tranche de 100 m² de surface de vente avec un minimum de 3 places.
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet.

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement soit minéral soit végétal. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement et d'un seul tenant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,25.

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,10. En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le C.O.S. devient 0,25.

Dans le secteur UBb, le C.O.S est fixé à 0,70.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux équipements publics.

Pour les constructions comportant des commerces, des services ou des activités, le C.O.S. est fixé à 0,50. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBa.