

Département de la Haute-Garonne
Commune de Cépet

2^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

Dossier n°170725

Envoyé en préfecture le 29/06/2021

Reçu en préfecture le 29/06/2021

Affiché le



ID : 031-213101363-20210628-20210504-DE

Liste des Pièces

0 – Pièces administratives

1 - Additif au Rapport de Présentation

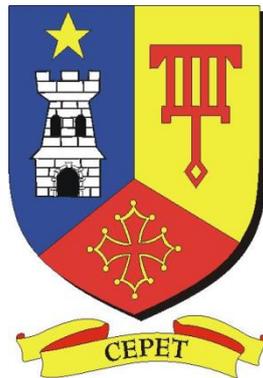
2 – Règlement écrit

3 – Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 - Extraits du Règlement Graphique

0 – PIÈCES ADMINISTRATIVES

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET



1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.1. Contexte géographique	4
1.2. Contexte démographique	4
1.3. Historique du document d'urbanisme	5
2. OBJETS DE LA MODIFICATION	7
3. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	8
4. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE MODIFICATION	9
4.1. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	9
4.2. Sur le règlement écrit	9
4.3. Sur le règlement graphique	35
4.4. Sur les Orientations d'Aménagement de Programmation	36
4.5. Sur le milieu naturel et le paysage	36
4.6. Sur les documents supra-communaux	37
4.7. Sur la voirie et les réseaux	37

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

PREAMBULE

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants* :

- Actualiser les éléments sur le contexte local
- Rappeler les objets de la modification du PLU
- Justifier la procédure
- Expliciter les incidences réglementaires de cette modification du document d'urbanisme.

* Pour information, le présent document (Additif au Rapport de Présentation) sera intégré à la suite du Rapport de Présentation du PLU une fois que la procédure de Modification sera terminée.

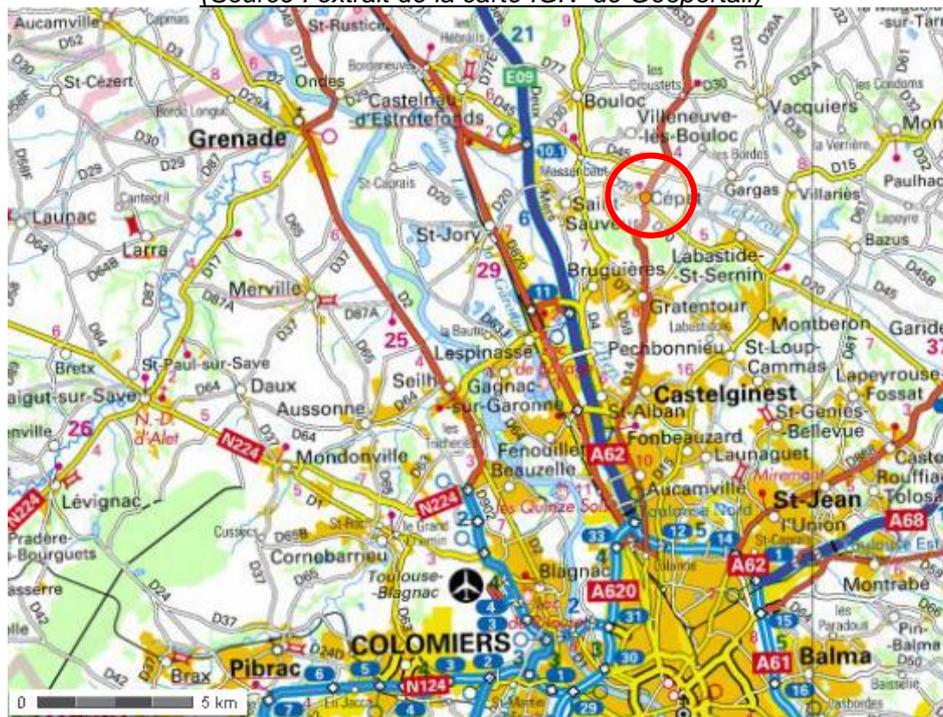
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Cépet est située dans le département de la Haute-Garonne, au nord de celui-ci. Elle dépend du canton de Villemur-sur-Tarn et est rattachée à la Communauté de Communes du Frontonnais.

Elle se trouve à environ 25 kilomètres de la ville de Toulouse et a une superficie de 7.11km².

Localisation de la commune de Cépet (Source : extrait de la carte IGN de Géoportail)



La commune de Cépet fait partie du SCoT Nord Toulousain, qui comprend 65 communes. Il a été approuvé le 4 juillet 2012 et a fait l'objet d'une première modification, approuvée en décembre 2016.

1.2. CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Cépet compte 2 003 habitants d'après le dernier recensement de l'INSEE¹.

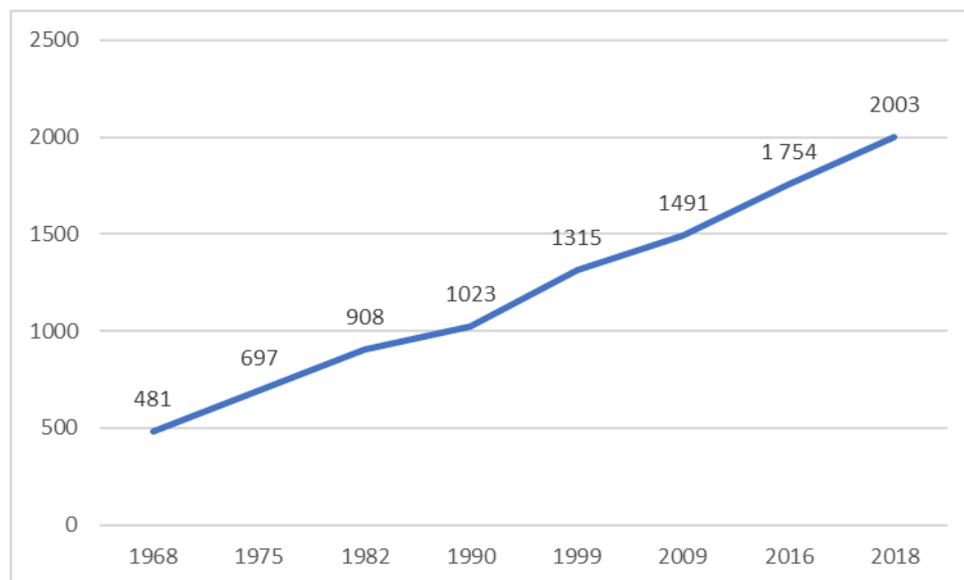
La population a connu une croissance démographique constante depuis le milieu du XX^{ème} siècle. De 1999 à 2018, la commune a gagné 688 habitants, soit une hausse de plus de 50%. Cette hausse de la population se traduit également par une hausse de la densité moyenne.

¹ INSEE RP, 2018

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Evolution de la population depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2016	2018
Population	481	697	908	1 023	1 315	1 491	1 754	2 003
Densité moyenne (hab./km²)	68	98	128	144	185	210	247	282



(Sources : Insee, RP1968 à 2018 exploitations principales.)

Aujourd'hui, la commune de CEPET présente un dynamisme démographique non négligeable, elle se trouve en effet dans la zone d'influence de l'agglomération Toulousaine. En lien avec cette dynamique démographique, la commune de CEPET inscrite dans le territoire du SCOT Nord Toulousain, a connu une augmentation en parallèle des constructions sur son territoire. Aussi, il est à souligner que les permis de construire pour des logements délivrés entre septembre 2012 et fin 2020 totalisent la construction de 172 logements sur une assiette foncière de 12.37 ha. Ainsi, la densité moyenne de ces constructions est de 13.9 logements/ha, ce qui correspond pleinement aux orientations du SCOT en la matière pour une collectivité comme CEPET (fourchette comprise entre 10 et 20 logements/ha).

1.3. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 16 avril 2013.

Le document d'urbanisme a connu **une première modification simplifiée** qui a été approuvée le 09 mars 2015. Elle avait pour objet de modifier un emplacement réservé et de reprendre une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant le tracé d'un espace boisé classé (EBC).

Il a ensuite fait l'objet d'une **première modification**, exécutoire depuis le 17 juin 2017. L'objectif de cette modification était d'adapter les règlements écrits et graphiques aux évolutions démographiques et à l'urbanisation de la commune. Il s'agissait également d'intégrer des dispositions législatives récentes (notamment la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24/03/2014, la loi relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06/08/2015).

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

La **seconde modification simplifiée** avait pour objectif principal de faire des ajustements liés aux remarques faites lors du contrôle de légalité suite à l'approbation de cette première modification du dossier du Plan Local d'Urbanisme, dans l'attente d'une révision générale.

La **troisième modification simplifiée** avait pour objet les points suivants :

- Ajuster certains points du règlement local d'urbanisme jugés perfectibles après quelques temps de pratique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, comme la prescription applicable aux clôtures ou encore des problématiques de définition de certains termes, comme les notions d'emprise au sol ;
- L'ajustement de plusieurs dispositions en zone UA du PLU afin de faciliter la réalisation de projets de renouvellement urbain, notamment pour des bâtiments caractérisés par un état avancé de vétusté et de délabrement ; Cette procédure a été annulée

La présente **deuxième modification** a pour objet :

- La clarification de certains points du règlement du PLU pouvant être sources d'erreurs d'interprétation et l'ajustement de certaines règles
- L'ajustement de plusieurs dispositions en zone UA du PLU afin de faciliter la réalisation de projets de renouvellement urbain, notamment pour des bâtiments caractérisés par un état avancé de vétusté et de délabrement.
- La suppression de l'emplacement réservé n°3 pour le remplacer par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du SCoT Nord Toulousain.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET**2. OBJETS DE LA MODIFICATION**

La municipalité de Cépet a décidé de modifier son PLU sur les points suivants :

Point de la modification	Pièces du dossier du PLU modifiées
<p>Objet n°1 : Ajustements de certaines prescriptions réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Modifier et clarifier certains points du règlement du PLU qui peuvent être sources d'erreurs d'interprétation et l'ajustement de certaines règles</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit
<p>Objet n°2 : Basculement d'une partie de la zone UA en secteur UAa</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Dans un objectif de requalification du centre-bourg</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 4- Extrait du règlement graphique
<p>Objet n°3 : Suppression d'un emplacement réservé et création d'une orientation d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Pour maîtriser l'aménagement du secteur</i> ○ <i>Pour répondre à la croissance démographique de la commune</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 3- Extrait des OAP • 4- Extrait du règlement graphique • 2.1- Liste des emplacements réservés

Il convient de rajouter que cette modification ne remet pas en cause les principes généraux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU actuel.

Pour mémoire, celui-ci se décline sous la forme de quatre axes relatifs à :

- Maîtriser et développer harmonieusement la commune ;
- Favoriser la vie sociale et culturelle de la commune ;
- Encourager le développement économique ;
- Conserver le caractère naturel et authentique.

Cette procédure de modification vise principalement à amender des prescriptions dans la zone urbaine, qui par principe est déjà artificialisée et donc de fait sans incidence sur l'environnement.

3. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Comme l'indique l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification si elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces dispositions ont été vérifiées préalablement.

De plus, conformément à l'article L153-45, la modification peut être simplifiée si elle n'a pas pour effets les conditions définies par l'article L153-41 :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme rentrent donc bien dans le cadre d'une modification, car les ajustements réglementaires se traduisent par une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction en zone UA. A ce titre, l'enquête publique est obligatoire.

4. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE **MODIFICATION**

4.1. SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables demeure inchangé.

4.2. SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

4.2.1. Sur les zones UB, UC et A

→ ZONE UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage, ~~e'est-à-dire les Espaces Boisés Classés,~~
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les parcs d'attraction, stands de tir, piste de kartings permanents,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

.../...

Cet ajustement est nécessaire pour clarifier la règle et éviter les erreurs d'interprétation.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations de sol admises doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- **L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.**
- Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de de plancher,
 - Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
 - Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

.../...

La règle de distance vis-à-vis des cours d'eau a été introduite pour des raisons de sécurité mais également pour être compatibles à la prescription P30 du SCOT et préserver les continuités écologiques le long des différents cours d'eau.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent.

.../...

Ces ajustements sont apportés pour préciser les règles applicables sur le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

.../...

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire.

Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène.

Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public. **Dans tous les cas, les aires de présentation doivent être disposées selon les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.**

.../...

Ces ajustements sont apportés pour préciser les règles applicables sur le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

.../...

Dans les espaces délimités par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les éléments principaux du bâti (logements) devront être implantés dans l'espace délimité à cet effet sur le schéma de l'OAP.

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

Ces ajustements sont apportés pour préciser les règles applicables sur le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais aussi pour compléter et préciser les règles applicables au bâti.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.../...

Les **constructions à usage d'annexes**, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure **ou égale** à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures **ou égale** à 6 mètres **toutes constructions confondues**. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.
- ~~- Toutefois, si une partie de la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, les constructions d'annexes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de toutes autres limites séparatives.~~

.../...

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

.../...

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

~~Les nouvelles constructions d'habitation ne pourront être construites qu'à plus de 100 mètres des constructions agricoles existantes.~~

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure **ou égale** à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci d'harmonisation du bâti et de complétude.

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

Toutes les constructions **à usage d'habitation** non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture **et balcons** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

.../...

~~En secteur UB~~ **L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière, et 12,5 % dans le cas contraire.**

.../...

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.../...

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5.5 mètres.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.

En zone UB, au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

En zone UB, au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 7.5 mètres.

.../...

Pour une bonne compréhension des modifications sont apportées à l'article.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

.../...

- En toiture plate, **ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle**, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

.../...

Des prescriptions sont rajoutées pour mieux encadrer l'intégration des installations solaires en toiture.

Dans une volonté de mieux maîtriser l'esthétique des clôtures, ce qui participe à la qualité du cadre de vie des administrés, le règlement est complété pour que les prescriptions en la matière s'appliquent à toutes les clôtures, que ce soit en limite séparative, comme à l'alignement. **Des prescriptions sont également ajoutées pour les toitures pour répondre à une volonté accrue d'intégration architecturale.**

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Dans tous les cas, les prescriptions en matière d'espaces libres et plantations doivent tenir compte des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

~~Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L.130.1 et R.130.1).~~

.../...

Dans la zone UB, au moins 45% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre. Ce pourcentage devra être au minimum de 30% sur l'assiette foncière de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

.../...

Ces ajustements sont apportés pour préciser les règles applicables sur le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

→ ZONE UC

.../...

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage, ~~c'est-à-dire les Espaces Boisés Classés,~~
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

Cet ajustement est nécessaire pour clarifier la règle et éviter les erreurs d'interprétation.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, les annexes, les piscines,
- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisances avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

- L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leur limite d'emprise, cette distance sera portée à 15 mètres en limite du ruisseau, cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

.../...

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

Ces précisions sont apportées dans un souci d'harmonisation du bâti et de complétude.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.../...

Les **constructions à usage d'annexes**, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure **ou égale** à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures **ou égale** à 6 mètres, **toutes constructions confondues**. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.
- ~~Toutefois, si une partie de la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, les constructions d'annexes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de toutes autres limites séparatives.~~

.../...

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

.../...

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

séparative inférieure **ou égale** à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci d'harmonisation du bâti et de complétude.

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

Toutes les constructions **à usage d'habitation** non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture **et balcons** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

.../...

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.../...

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5.5 mètres.

.../...

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 7.5 mètres.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci d'harmonisation du bâti et de complétude.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET**ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

.../...

- En toiture plate, **ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle**, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

.../...

Des prescriptions sont rajoutées pour mieux encadrer l'intégration des installations solaires en toiture.

Dans une volonté de mieux maîtriser l'esthétique des clôtures, ce qui participe à la qualité du cadre de vie des administrés, le règlement est complété pour que les prescriptions en la matière s'appliquent à toutes les clôtures, que ce soit en limite séparative, comme à l'alignement. **Des prescriptions sont également ajoutées pour les toitures pour répondre à une volonté accrue d'intégration architecturale.**

→ ZONE A

.../...

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

- **L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation** non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

.../...

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

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

.../...

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure **ou égale** à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

.../...

L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge). Cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

.../...

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

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

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

.../...

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

.../...

Dans une volonté de mieux maîtriser l'esthétique des clôtures, ce qui participe à la qualité du cadre de vie des administrés, le règlement est complété pour que les prescriptions en la matière s'appliquent à toutes les clôtures, que ce soit en limite séparative, comme à l'alignement.

4.2.2. Sur la zone UA et le secteur UAa

→ Zone UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage, ~~e'est-à-dire les Espaces Boisés Classés,~~
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.
-
- .../...

Cet ajustement est nécessaire pour clarifier la règle et éviter les erreurs d'interprétation.

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

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- **L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.**

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher,
 - Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
 - Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.
- .../...

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET**ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

.../...

Toute construction doit être implantée soit dans l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de l'alignement.

Les balcons, constructions en saillie ne débordent pas sur le domaine public, seuls sont tolérés les débords de toiture sans modénature (décoration de façade, moulure) ni appui.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement :

- Pour la rue de l'Église côté impair depuis l'angle avec la rue du 8 mai 1945 jusqu'à l'angle de l'avenue de la mairie (voir schémas ci-dessous),
- Pour la rue de la Mairie (voir schémas ci-dessous),
- Pour des voies autour de la place Sainte Foy (voir schémas ci-dessous).
- Pour un terrain situé à l'angle de deux voies, un pan coupé est admis

Schéma de principe n°3 : Alignement sur rues (Fond IGN)



.../...

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitations, le groupe d'habitations devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Des schémas sont rajoutés sur les caractéristiques de ces voies pour faciliter la compréhension des prescriptions du règlement.

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

.../...

Les dispositions ci-avant s'appliquent dans la totalité de la zone à l'exception des rues de l'Église, de la Mairie et de la Place Sainte-Foy.

Pour les 3 rues précitées, les constructions devront s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite latérale,
- soit dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies où les constructions pourront être implantées en totalité ou pour partie en limite séparative.

.../...

Les **constructions à usage d'annexes** ou abris de voiture, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter la disposition suivante :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure **ou égale** à 2.50 mètres.
- **Si la construction est couverte en toiture terrasse**, l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur l'acrotère au droit de la limite séparative et par rapport au point le plus bas du terrain naturel n'excède pas 2,50 mètres. ~~Cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction nouvelle accueille des panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur étant dans ce cas mesurée à la sablière.~~

.../...

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

.../...

L'implantation de toute construction en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

~~Les nouvelles constructions d'habitation ne pourront être construites qu'à plus de 100 mètres des constructions agricoles existantes.~~

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure **ou égale** à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Ces précisions sont apportés pour faciliter la mutation et le renouvellement urbain dans les différentes rues et places précitées.

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

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être **séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines non couvertes et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture **et balcons** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

.../...

~~En secteur UA,~~ L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière, et 30% dans le cas contraire.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires. **Dans le cadre d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur est mesurée à la panne sablière. Les acrotères de la toiture plate ne devront pas dépasser la hauteur des tuiles faîtières de la toiture principale.**

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5-5 7,50 mètres

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

.../...

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 9.5 9 mètres.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude. L'ajustement des prescriptions en matière de hauteur vise à rectifier une erreur lors de la précédente évolution du document d'urbanisme

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

.../...

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. **D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.**
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit **ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes de la toiture traditionnelle,**
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,

Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

.../...

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Dans une volonté de mieux maîtriser l'esthétique des clôtures, ce qui participe à la qualité du cadre de vie des administrés, le règlement est complété pour que les prescriptions en la matière s'appliquent à toutes les clôtures, que ce soit en limite séparative, comme à l'alignement. **Des prescriptions sont également ajoutées pour les toitures pour répondre à une volonté accrue d'intégration architecturale.**

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.../...

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens **sauf dans le cas où cette voie est implantée en limite de propriété.**

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, **sauf sur les emplacements implantés en limite de propriété**, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être réalisé,
- **Dans la mesure du possible au regard de la configuration des lieux**, de **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

.../...

Ces précisions sont apportées uniquement dans un souci de complétude.

→ Secteur UAa

Dans l'objectif d'illustrer et d'expliquer les raisons de la création de ce nouveau secteur il est rajouté ci-dessous quelques photos et explications.

Différentes vues de l'avenue de la Mairie ainsi que de la rue de l'Église.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Comme l'illustrent les différentes photographies ci-dessus, ces différents espaces du centre-ville de Cépet se distinguent par un tissu bâti compact, ancien et avec des hauteurs différentes de bâtiment. Plusieurs de ces bâtiments inoccupés depuis des années sont dans un certain état d'insalubrité. Soucieuse de favoriser des projets de renouvellement urbain contribuant à une densification « encadrée » du centre-ville, la collectivité a souhaité ajuster plusieurs règles ayant trait notamment à l'implantation, les accès et les hauteurs du bâti.

Les différents ajustements réglementaires exposés ci-après doivent permettre concrètement la rénovation et la transformation du bâti existant, cela avec une plus grande mixité des fonctions, notamment dans le cadre d'opérations mixant habitat et commerces ; mixité qui permettra par ailleurs d'améliorer la qualité des services de proximité aux habitants. Conformément aux dispositions du règlement local d'urbanisme en vigueur, il est à souligner que les constructions commerciales dans le centre bourg seront dans tous les cas limités en

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

termes de surface et resteront intégrées à l'environnement du bâti existant, notamment au travers des dispositions des articles 10 et 11, facteurs d'une bonne intégration architecturale des constructions.

Enfin, afin de faciliter une densification encadrée de l'hyper-centre bourg et pour tenir compte du caractère disparate de certaines hauteurs des constructions dans le centre ancien, les règles en matière de hauteur sont revues dans l'espace défini ci-après.

Périmètre du secteur UAa : (Fond IGN)

**Caractéristiques du secteur UAa**

A la jonction des voiries départementales RD14 et RD20, cette zone constitue le centre historique du village dont la vocation est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des commerces de proximité (coiffeur, tabac, presse...) et de services (médecins, pharmacie...). S'y trouvent la place du village, la Mairie, la Chapelle...

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

~~Elle comprend un secteur UAa, lié au cœur du centre historique du village.
 Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou.
 L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.~~

La création du secteur UAa se justifie au regard des éléments suivants. En effet, La commune, suivant les préconisations des Personnes publics associées, doit favoriser la réhabilitation de tous les bâtiments situés en cœur de village.

Une étude a été engagée avec le Département pour la redynamisation du centre bourg qui devra passer par la réhabilitation des bâtiments vétustes et insalubres situés dans ce périmètre dont une partie appartient à la commune, comme le presbytère.

La réhabilitation de ce bâtiment public accueillera des activités et animations intergénérationnelles, destinées à tous les habitants, comme un café municipal, un lieu de co-working, une médiathèque, des locaux associatifs...

.../...

ARTICLE UAa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- ~~— L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,~~
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation des constructions en limite du ruisseau « de Paule », devra être à 15 mètres de la crête de la berge, excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.
- ~~— L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau, cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.~~

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher,

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

- Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
 - Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ARTICLE UAa.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

.../...

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

~~La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.~~

~~Il n'est pas imposé de largeur minimale des voies et des accès dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et /ou de démolition /reconstruction du bâti existant. Dans tous les cas, les accès devront respecter les normes en vigueur.~~

Il n'est pas imposé de largeur minimale des voies et des accès.

Toutefois, les voies et des accès doivent être adaptés aux opérations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la collecte des ordures ménagères et de la distribution du courrier...

~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier..../...~~

Cette prescription a été rajoutée et vise à faciliter des opérations de renouvellement urbain, dès lors que les impératifs de sécurité publique restent respectés, cela conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui sont toujours applicables.

ARTICLE UAa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

.../...

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Toute construction doit être implantée soit dans l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de l'alignement.

Les balcons, constructions en saillie ne débordent pas sur le domaine public, seuls sont tolérés les débords de toiture sans modénature (décoration de façade, moulure) ni appui.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement :

- Pour la rue de l'Église depuis l'angle avec la rue du 8 mai 1945 jusqu'à l'angle de l'avenue de la mairie (voir schémas ci-dessous),
- Pour la rue l'avenue de la Mairie (voir schémas ci-dessous),
- ~~Pour des voies autour de la place Sainte Foy (voir schémas ci-dessous).~~
- Pour un terrain situé à l'angle de deux voies, un pan coupé est admis

Schéma de principe n°3 : Alignement sur rues (Fond IGN)



Ce retrait est fixé à un minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de **toute autre voie** autre que la RD14 et RD20. Dans ce cas, lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé et sera fixé par rapport au recul le plus important, dans ce cas le ou les autres reculs seront fixés à **3-2,5** mètres minimum. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

.../...

Des schémas sont rajoutés sur les caractéristiques de ces voies pour faciliter la compréhension des prescriptions du règlement.

ARTICLE UAa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.../...

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

~~Pour les constructions principales, dans une bande comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, doivent être édifiées :~~

- ~~• Soit d'une limite latérale à l'autre,~~
- ~~• Soit sur une seule limite latérale et à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres de l'autre limite.~~

~~L'implantation des constructions en limite du ruisseau «de Paule», devra être à 15 mètres de la crête de la berge, excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.~~

Schéma de principe n°4 : détail des rues (Fond IGN)

~~Les dispositions ci-avant s'appliquent dans la totalité de la zone à l'exception des rues de l'Église, de la Mairie.~~

~~Pour les 2 rues précitées, les constructions devront s'implanter :~~

- ~~- soit d'une limite latérale à l'autre,~~
- ~~- soit sur une seule limite latérale,~~
- ~~- soit dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies où les constructions pourront être implantées en totalité ou pour partie en limite séparative.~~

~~Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des limites séparatives de 3 mètres.~~

~~.../...~~

~~Les constructions à usage d'annexes ou abris de voiture, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter la disposition suivante :~~

- ~~- Avoir une hauteur de sablière inférieure ou égale à 2.50 mètres.~~
- ~~- Si la construction est couverte en toiture terrasse, l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur l'acrotère au droit de la limite séparative et par rapport au point le plus bas du terrain naturel n'excède pas 2,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction nouvelle accueille des panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur étant est dans ce cas mesurée à la sablière.~~

~~.../...~~

~~L'implantation de toute construction en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.~~

~~Les nouvelles constructions d'habitation ne pourront être construites qu'à plus de 100 mètres des constructions agricoles existantes.~~

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure **ou égale** à **3,5 3** mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

.../...

Ces précisions sont apportées pour faciliter la mutation et le renouvellement urbain dans les différentes rues et places précitées.

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

Toutes les constructions **à usage d'habitation** non contiguës sur une même propriété doivent être **séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines non couvertes et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ARTICLE UAa.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture **et balcons** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

.../...

~~En secteur UA,~~ **L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière, et 30% dans le cas contraire.**

.../...

Ces précisions sont apportées dans un souci de complétude et d'ajustement.

ARTICLE UAa.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires. **Dans le cadre d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur est mesurée à la panne sablière. Les acrotères de la toiture plate ne devront pas dépasser la hauteur des tuiles faîtières de la toiture principale.**

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 8 mètres

~~Au-delà d'une bande de 25 mètres, comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique de la RD14 et/ou RD20, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.~~

~~Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.~~

~~Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés par rapport au point le plus bas du terrain naturel.~~

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 9.5 mètres.

.../...

Ces précisions sont apportées pour faciliter la mutation, le renouvellement urbain et une densification encadrée dans le centre bourg.

ARTICLE UAa.11 - ASPECT EXTERIEUR

.../...

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. **D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.**
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit **ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes de la toiture traditionnelle,**
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,

- Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

.../...

Dans une volonté de mieux maîtriser l'esthétique des clôtures, ce qui participe à la qualité du cadre de vie des administrés, le règlement est complété pour que les prescriptions en la matière s'appliquent à toutes les clôtures, que ce soit en limite séparative, comme à l'alignement. **Des prescriptions sont également ajoutées pour les toitures pour répondre à une volonté accrue d'intégration architecturale.**

ARTICLE UAa.12 – STATIONNEMENT

.../...

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation collective	<p>Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>En plus, il sera pourra être exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.</p>	<p>Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de : 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher, réservée au stationnement des 2 roues.</p> <p>Conformément aux textes réglementaires en ce sens, les normes minimales suivantes doivent être respectées s'agissant du stationnement des vélos : 0,75m² par logement, pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² pour les logements de 3 pièces principales et plus, une surface minimale de 3m² étant exigée.</p>

.../...

Ces précisions sont apportées pour faciliter la mutation, le renouvellement urbain et une densification encadrée dans le centre bourg.

ARTICLE UAa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens **sauf dans le cas où cette voie est implantée en limite de propriété.**

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, **sauf sur les emplacements implantés en limite de propriété**, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

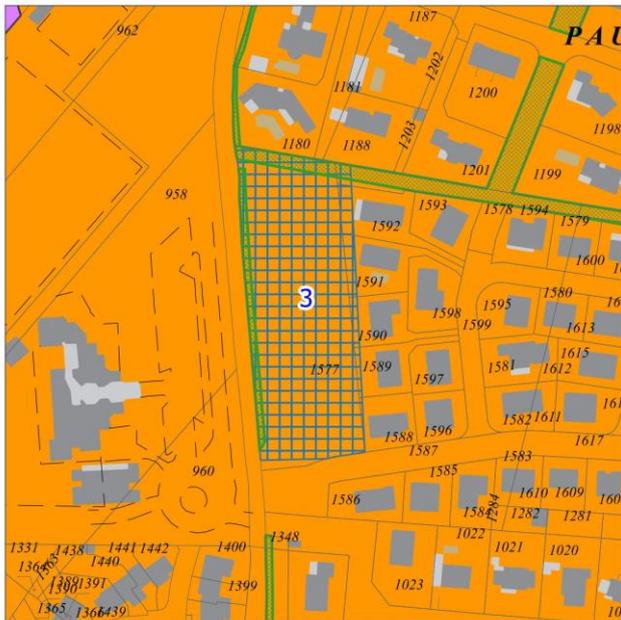
- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être réalisé,
- **Dans la mesure du possible au regard de la configuration des lieux**, de **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Ces précisions sont apportées pour faciliter la mutation, le renouvellement urbain et une densification encadrée dans le centre bourg.

4.3. SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

L'emplacement réservé n°3 intitulé « Aménagement d'équipements de loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement » d'une superficie de 5 300 m² est supprimé pour laisser place à une orientation d'aménagement et de programmation, détaillée au point suivant.

Extrait du règlement graphique avant ajustement

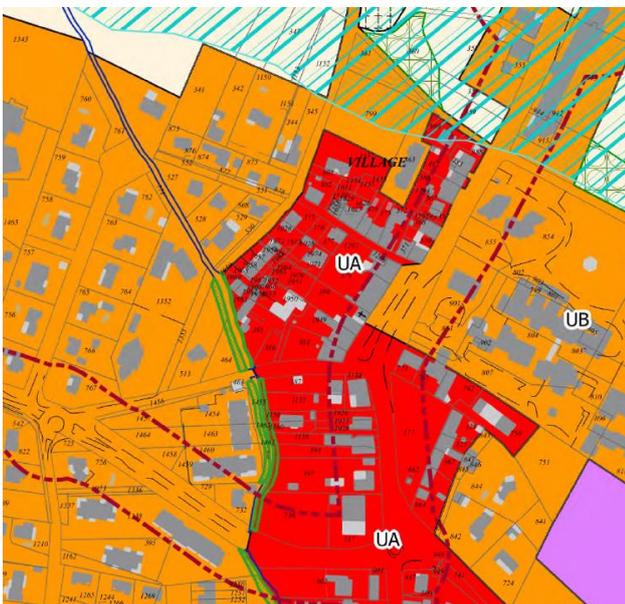


Extrait du règlement graphique après ajustement

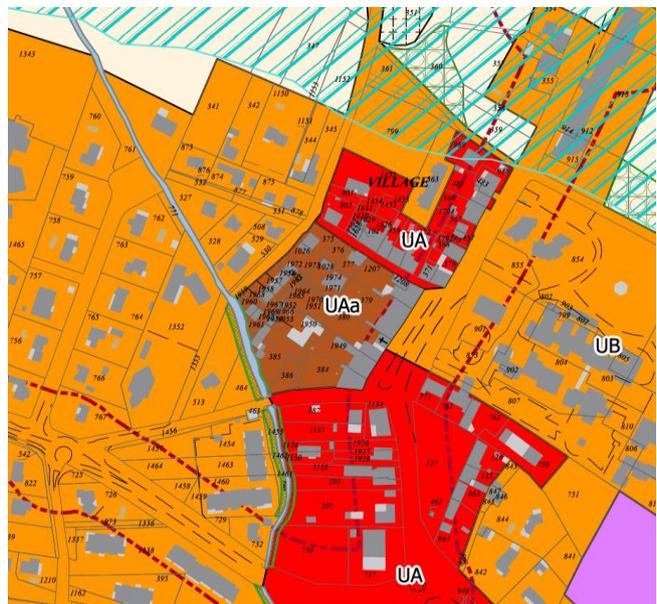


L'autre ajustement concerne la modification d'une partie de la zone UA en zone UAa comme indiqué sur l'extrait suivant. Dans un objectif de requalification du centre bourg, la mise en place de cette nouvelle zone, vise à redéfinir une centralité communale, et ainsi lui redonner une identité propre.

Extrait du règlement graphique avant ajustement



Extrait du règlement graphique après ajustement

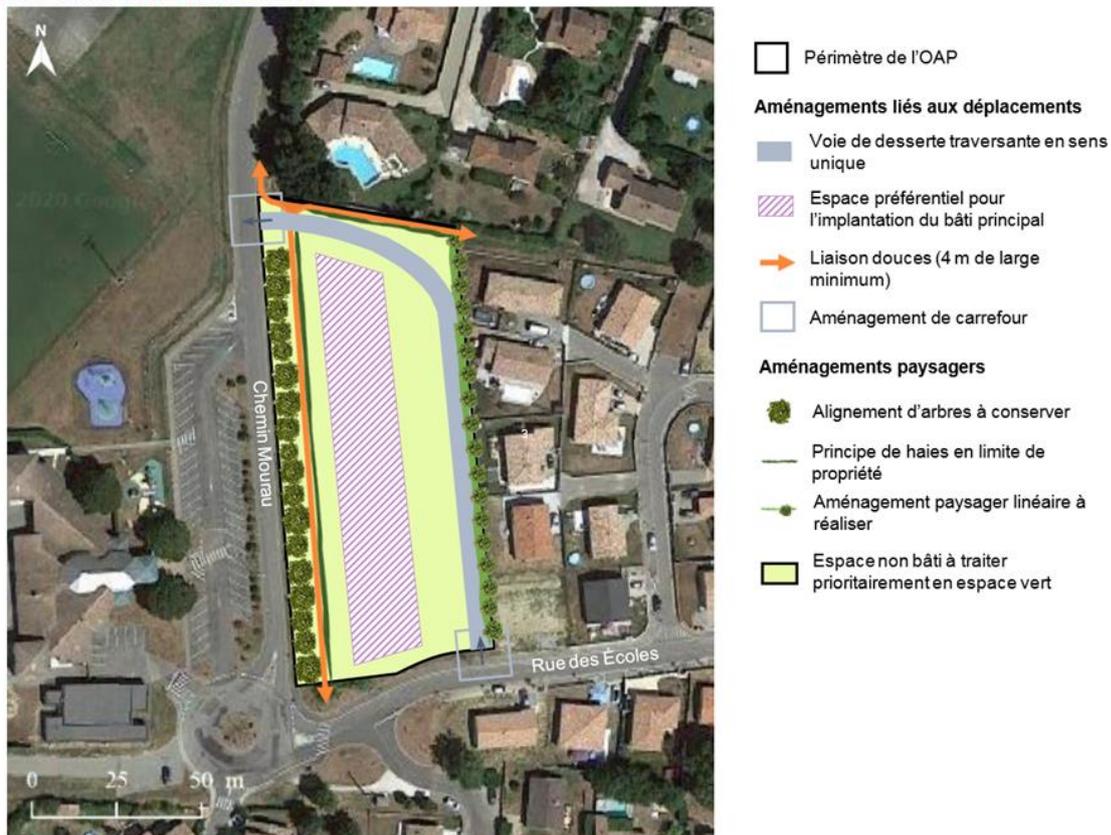


ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

4.4. SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

Pour garantir une bonne maîtrise de l'urbanisation de la parcelle préalablement impactée par l'emplacement réservé n°3, la collectivité a défini une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquera à toutes les futures demandes d'autorisation d'urbanisme. L'OAP définit des principes d'accessibilité, de liaisons douces, d'espace préférentiel pour l'implantation du bâti principal, mais aussi en matière d'aménagement paysager (Cf. schéma ci-dessous), cela dans la perspective de permettre une opération en cohérence avec le tissu urbain environnant.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



4.5. SUR LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

La commune n'est pas concernée par des espaces protégés. Il n'y a en effet pas de zone Natura 2000, ni de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni d'Espace Naturel Sensible (ENS).

De plus les modifications apportées n'ont pas d'impact négatifs vis-à-vis de l'environnement.

Enfin, dans un souci de respect de l'environnement et de la qualité paysagère, la commune met l'accent sur la préservation des espaces boisés avec par exemple la conservation d'un alignement d'arbres importants, ou encore des aménagements paysagers à réaliser. Finalement on remarque qu'une grande partie de cette OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sera traité en espace vert.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION, COMMUNE DE CÉPET

4.6. SUR LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune est concernée par le SCoT Nord Toulousain. Le PLU se doit d'être compatible avec ce document supra-communal. La présente modification n'a pas directement pour objectif de rendre le PLU davantage compatible avec le SCOT, mais elle n'entre pas en contradiction avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Document graphique – Synthèse des orientations spatialisées Source : SCoT Nord Toulousain



4.7. SUR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Cette modification du PLU n'a aucun impact concernant la voirie et les réseaux (eau potable, eau usée, réseaux électriques et défenses incendie).

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET



2 – REGLEMENT ECRIT

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CEPET.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU.

Art. R. 111-2. – relatif à la sécurité publique.

Art. R. 111-4. – relatif à la préservation des vestiges archéologiques

Article R.111-26 – relatif à la préservation de l'environnement.

Art. R. 111-27 - relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

2 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

3 – Les constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans : la reconstruction à l'identique et sans changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111–5 du code de l'urbanisme.

4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard desdites règles.

5 - Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être imposé qu'une seule place de stationnement pour ces logements (article R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

6 - Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 14 et sur une portion de la RD 20 une bande définie par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

7 - Espaces boisés classés : les dispositions du Code de l'Urbanisme : L113-1 et suivants et R.113-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRNP retrait/gonflement, approuvé par arrêté Préfectoral du 18 novembre 2011. Le PPRNP est une servitude d'utilité publique, il s'impose à toute autorisation d'urbanisme indépendamment des dispositions du règlement local d'urbanisme.

9 - Les zones inondables : les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UB et A de la commune. La commune a pour document de référence une Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI).

10 - Conformément à la délibération du conseil municipal du 05 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

11 – Le présent règlement local d'urbanisme s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements ou de permis de construire selon les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 5 zones.

1 – TROIS ZONES URBAINES :

- la zone UA et son secteur UAa
- la zone UB
- la zone UC et ses secteurs UCa et UCb.

2 – UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE, FERMEE :

- la zone AU0.

3 – UNE ZONE AGRICOLE :

- la zone A.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

2- Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

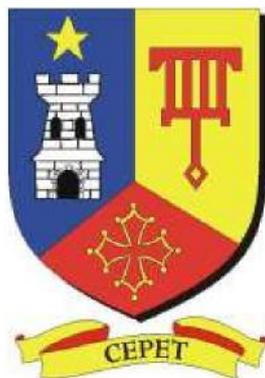
3- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par la CIZI (Carte Informatrice des Zones Inondables) restent applicables.

4- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages 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 5 et 8 à 13 du règlement de la zone concernée. Les articles 6 et 7 continuent de s'appliquer.

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

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- 6- Tous les articles s'appliquent aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements ou de permis de construire selon les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme. R431-24 et tous les articles s'appliquent lot par lot dans le cadre d'un permis d'aménager.
- 7- La définition des termes placés en annexe ainsi que les croquis compris dans les articles précédents sont destinés à faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- 8- La commune de Cépet est concernée par des servitudes d'utilité publiques, dont le plan et la liste figurent en annexe.



Dispositions applicables aux zones urbaines de la commune de CÉPET :

- **UA : comprenant le secteur UAa**
- **UB,**
- **UC : comprenant les secteurs UCa et UCb.**



ZONE UA

Caractéristiques de la zone

A la jonction des voiries départementales RD14 et RD20, cette zone constitue le centre historique du village dont la vocation est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des commerces de proximité (coiffeur, tabac, presse...) et de services (médecins, pharmacie...). S'y trouvent la place du village, la Mairie, la Chapelle ...

Elle comprend un secteur UAa, lié au cœur du centre historique du village (pour des motifs de lisibilité les prescriptions applicables dans le secteur UAa sont reportées en intégralité à l'issue du document graphique est repérée la zone inondable du Girou.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :
- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher,
- Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
- Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Les accès doivent être aménagés de telle façon qu'ils minimisent la gêne et les risques à la circulation :

- 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. En cas de division ayant pour effet de créer des lots à bâtir, les accès devront être mutualisés.
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

Nouvelles voies

Dans les lotissements, groupements d'habitations ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques. Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

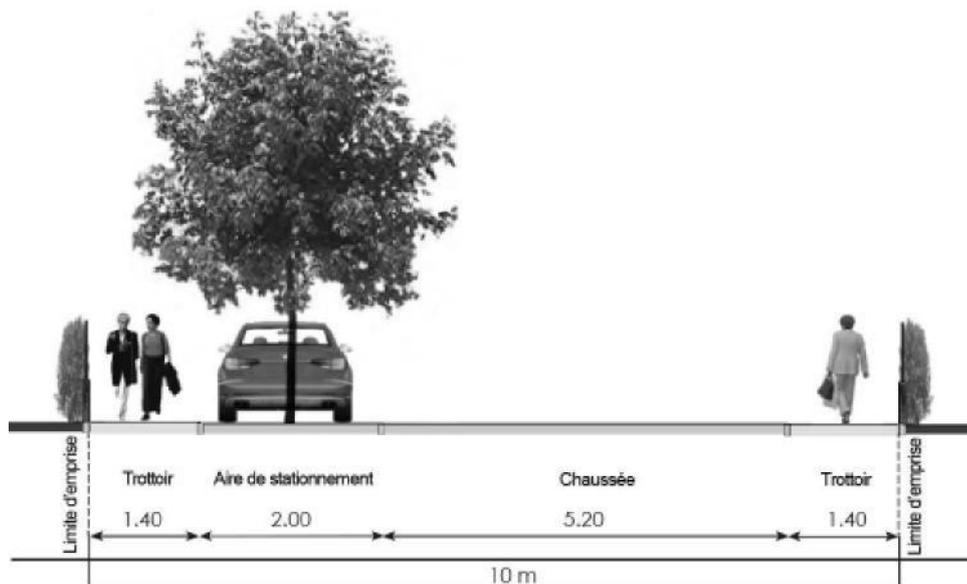
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à son importance ou à destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement/circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

Les voies à double sens de circulation doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 5,20 mètres, portée à 7,20 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants.
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre, maillé aux cheminements existants.

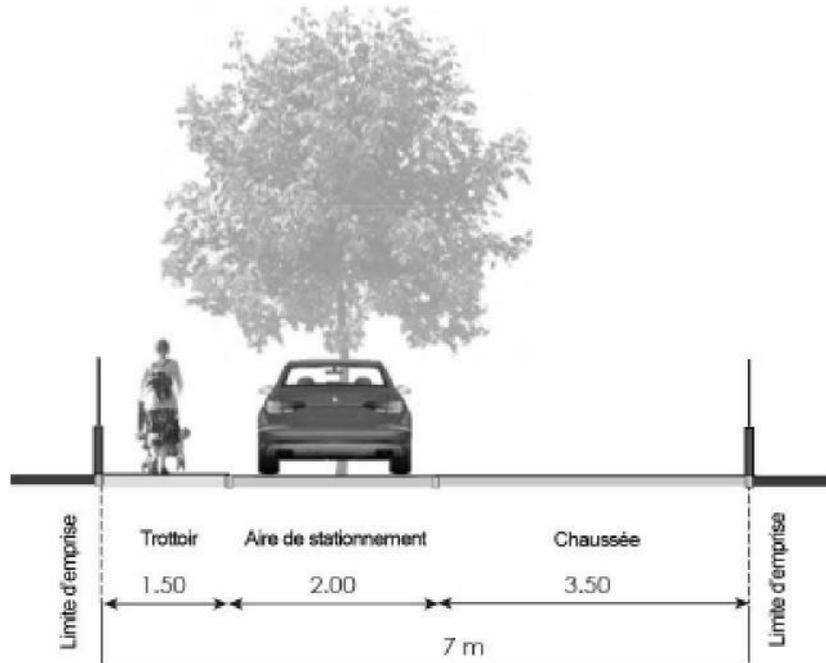


(Schéma de principe à titre indicatif)

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Les voies en sens unique de circulation desservant plus de deux lots, y compris les lots déjà bâtis, doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pouvant être portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 3,50 mètres, portée à 5,5 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants,



(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous.
- Les voies en impasse desservant une opération de plus de 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, auront un dispositif de retournement présentant un diamètre extérieur de 23 mètres minimum, représenté par le schéma n°2 ci-dessous.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers est fortement recommandée et pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Dans le cas de voie en impasse non équipée d'une aire de retournement du type raquette de 23 mètres de diamètre (schémas n°2), et étant donné que la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte, il sera imposé une ou plusieurs aires de présentation adaptée à l'opération, aménagée à l'entrée de l'opération et en limite d'accessibilité du domaine public.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Dans le cas de voie à double sens ou d'impasse équipée d'une aire de retournement de 23 mètres de diamètre, le véhicule de la collecte des ordures ménagères sera autorisé à circuler sur ces voies et à faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

Schéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasse

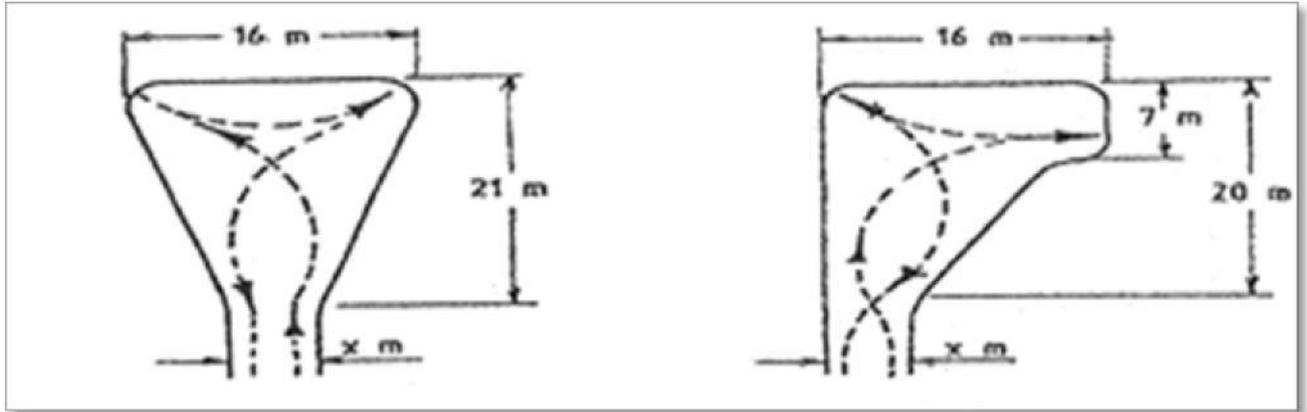
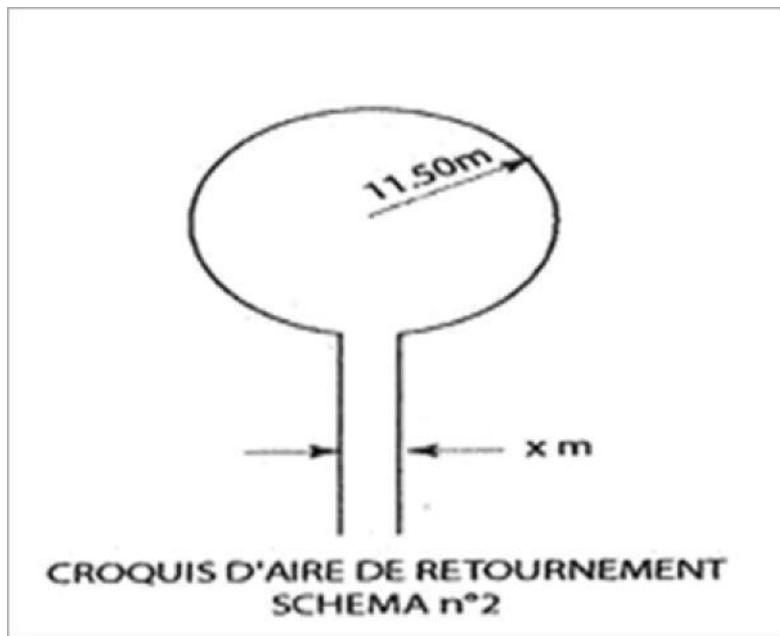


Schéma de principe n°2 : aire de retournement



ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principes généraux

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau d'incendie

Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, contenance, débit et implantation doivent être déterminés en accord avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif et souterrain. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

Eaux usées

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, si ce réseau est présent.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Conformément aux dispositions en vigueur, le service d'assainissement instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux pluviales doit être tel qu'ils garantissent son écoulement dans le réseau collectant ces eaux et être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public collectif des eaux pluviales.

En l'absence ou en l'insuffisance d'un réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement. Dans ce cas, la collectivité pourra imposer des dispositifs de rétentions des eaux pluviales sur la parcelle.

Un volume de rétention sera à prévoir avant rejet au réseau public collectif des eaux pluviales et respectant le dimensionnement suivant : 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'eau minimum 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions, et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire. Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux constructions et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène. Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (Code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Toute construction doit être implantée soit dans l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de l'alignement.

Les balcons, constructions en saillie ne débordent pas sur le domaine public, seuls sont tolérés les débords de toiture sans modénature (décoration de façade, moulure) ni appui. **Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement :**

- **Pour la rue de l'Église côté impair (voir schémas ci-dessous),**
- **Pour des voies autour de la place Sainte Foy (voir schémas ci-dessous).**

Schéma de principe n°3 : Alignement sur rues (Fond IGN)

Ce retrait est fixé à un minimum de **10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voie **RD14 et RD20**. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Ce retrait est fixé à un minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de **toute autre voie** autre que la RD14 et RD20. Dans ce cas, lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé et sera fixé par rapport au recul le plus important, dans ce cas le ou les autres reculs seront fixés à 3 mètres minimum. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une **distance minimale de 2 mètres** de toutes limites d'emprise publique et voie privée ; distance mesurée au bord du bassin.

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, les constructions peuvent être aussi implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

Le retrait pourra être diminué lorsqu'il est lié à l'extension de constructions déjà existantes, à condition qu'il soit d'au moins un mètre.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitations, le groupe d'habitations devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

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

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Pour les constructions principales, dans une bande comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, doivent être édifiées :

- **Soit d'une limite latérale à l'autre,**
- **Soit sur une seule limite latérale et à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres de l'autre limite.**

Schéma de principe n°4 : détail des rues (Fond IGN)



Les dispositions ci-avant s'appliquent dans la totalité de la zone à l'exception des rues de l'Église, de la Mairie et de la Place Sainte-Foy.

Pour les 3 rues précitées, les constructions devront s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite latérale,
- soit dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies où les constructions pourront être implantées en totalité ou pour partie en limite séparative.

Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des limites séparatives de 3 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Dans la zone non aedificandi de retrait, seuls sont tolérés les débords de toiture sans modénature (décoration de façade, moulure) ni appui.

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Les **constructions à usage d'annexes ou** abris de voiture, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter la disposition suivante :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure ou égale à 2.50 mètres.
- Si la **construction est couverte en toiture terrasse**, l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur l'acrotère au droit de la limite séparative et par rapport au point le plus bas du terrain naturel n'excède pas 2,50 mètres.

Les abris de voiture considérés comme annexe ouverte, pourront être implantés de façon attenante à une construction principale et/ou annexe.

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

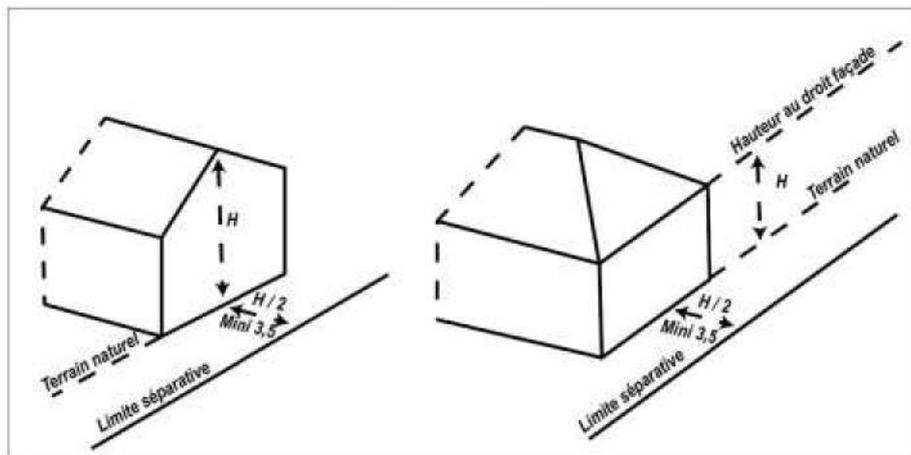
Dans tous les autres cas, les annexes devront respecter les mêmes règles que la construction principale.

Les piscines non couvertes doivent être implantées, à une distance minimale de **2 mètres** de toute limite parcellaire ; distance mesurée au bord du bassin.

Si la construction est implantée en angle de parcelle, les murs implantés sur ces deux limites séparatives ne pourront être qu'un mur pignon et/ou un mur ne comportant exclusivement qu'une sablière.

L'implantation de toute construction en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure ou égale à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET**Schémas de principe n° 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être **séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines non couvertes et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

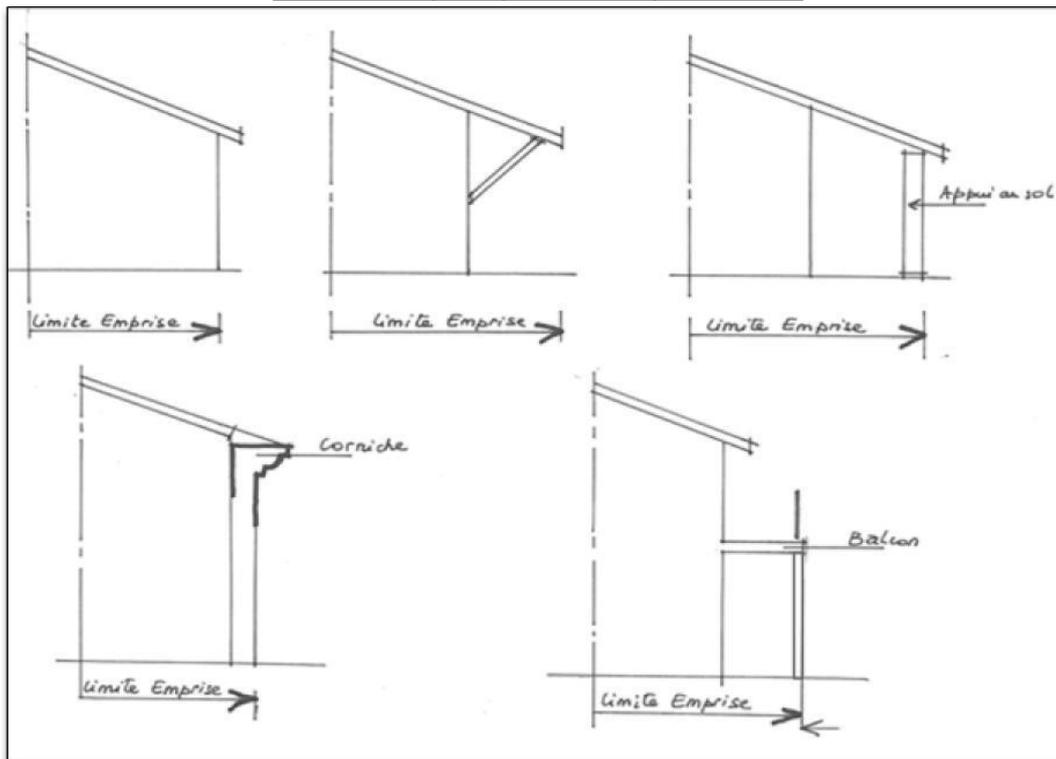
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

En secteur UA, L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière, et 30% dans le cas contraire.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET**Schéma de principe n°7 : emprise au sol****ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires. Dans le cadre d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur est mesurée à la panne sablière. Les acrotères de la toiture plate ne devront pas dépasser la hauteur des tuiles faîtières de la toiture principale.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 7,50mètres

Au-delà d'une bande de 25 mètres, comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique de la RD14 et/ou RD20, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 9 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises uniquement dans le cas de la restauration ou de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Schéma de principe n° 8 : une charpente traditionnelle

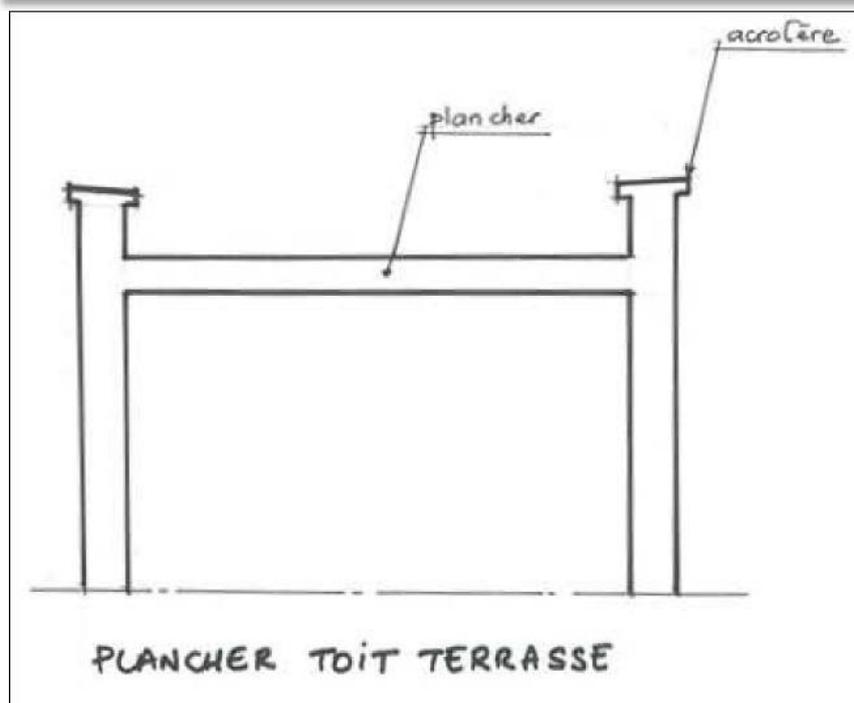
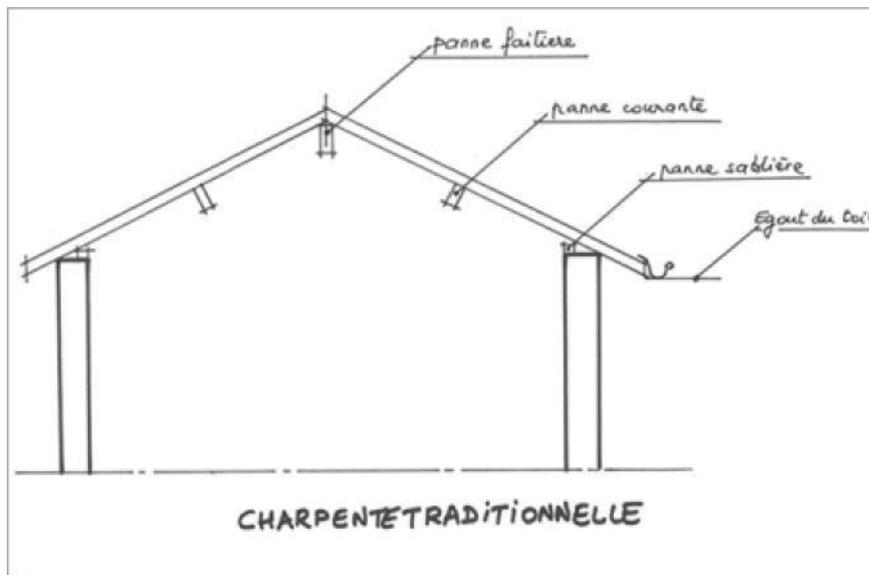
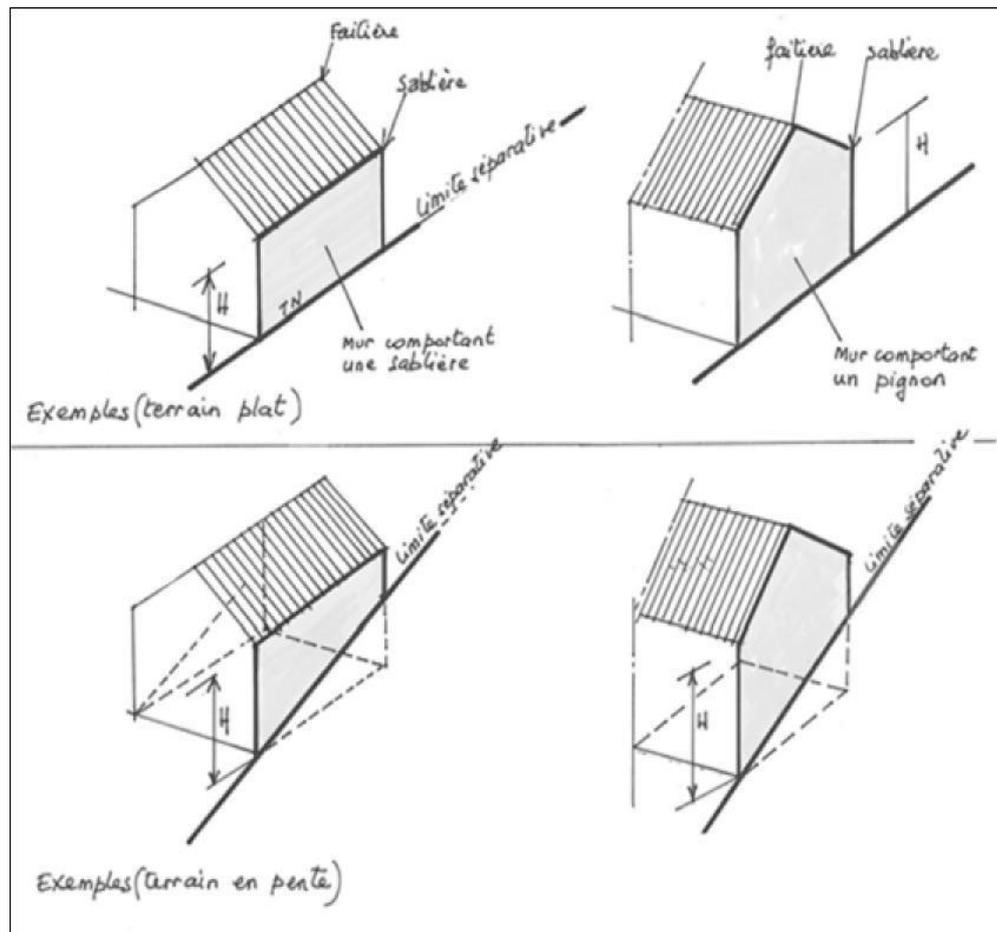


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions**ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes de la toiture traditionnelle,
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,
- Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Être composées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Être composées soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du le bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Être composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre,
- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux : Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une installation d'antennes collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux constructions nouvelles soumises à permis ou à déclaration préalable (construction nouvelle, extension ou surélévation),
- Aux changements de destination, aux changements d'affectation,
- Ainsi qu'aux permis d'aménager.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

Dans certain cas, le projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

La surface minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² avec comme dimensions minimales de 2,50 mètres x 5 mètres, auquel s'ajoute aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (bande de circulation de 3,5 mètres minimum, de rayon de braquage ...).

La règle de calcul du nombre de stationnement est basée sur la surface de plancher entamée.

Règle de l'arrondi :

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il sera exigé au minimum les places de stationnements suivantes :

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation Individuelle (avec un ou plusieurs logements, sans maximum)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Habitation collective	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m ² par place à raison de : 1 place pour 120m ² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m ² de surface de plancher, réservée au stationnement des 2 roues.
Commerce, Artisanat, Hôtel, Restaurant, Bureau, Profession libérale ...	Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher. Commerce : Pour les commerces de plus de 100 m ² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux. Pour les restaurants de plus de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure. Artisanat/ Profession libérale : Le nombre de places est fixé en fonction de la nature des activités, du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement. Hébergement hôtelier : Il est exigé une place de stationnement par chambre.	Pour les constructions à usage de commerces ou recevant du public de plus de 100 m ² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m ² sera réalisée et réservée au stationnement des 2 roues.
Services publics et d'intérêt collectif	Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.	Des places de stationnement et réservée aux 2 roues. seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L.113.1, L.113.2 et R.114.1).

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger, tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par son doublement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée est calculée lot par lot.

Pour le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée, l'arrondi au nombre entier supérieur sera appliqué. Toutes les indications du nombre de plantation indiquées ou de surface collective ou verte à créer est minimum, tout ajout sera fortement apprécié.

Au moins 20% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

En zone inondable, au moins 50% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre

Plantations

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences locales.

En raison de la gêne qu'elles procurent en milieu urbain, les essences suivantes sont à proscrire :

- Peuplier Sterocaryas et Saules en raison de leur enracinement superficiel provoquant des désordres sur les voies, présence envahissante de chatons, graines allergènes,
- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provocants des tâches ou fruits à odeur désagréable ou portants des épines,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Sphoras, Chêne d'Amérique et Tulipiers ou tout autre arbre à bois cassant ou risque fort de chute de branches.

Plantation pour les habitations individuelles

Une nouvelle plantation d'arbre de haute tige ou de haute futaie au minimum doit être faite pour 300m² de terrain constructible.

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens sauf dans le cas où cette voie est implantée en limite de propriété.

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, sauf sur les emplacements implantés en limite de propriété, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagée en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être réalisé,
- Dans la mesure du possible au regard de la configuration des lieux, de **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Envoyé en préfecture le 29/06/2021

Reçu en préfecture le 29/06/2021

Affiché le

ID : 031-213101363-20210628-20210504-DE

Berger
Levrault

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 400 m² de surface de plancher, il sera imposé en accord avec la Communauté de Communes du Frontonnais, la pose de fourreau permettant l'installation ou le passage de futurs réseaux de communication électronique.



Secteur UAa

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE UAa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :
- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage, c'est-à-dire les Espaces Boisés Classés,
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

ARTICLE UAa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation des constructions en limite du ruisseau « de Paule », devra être à 15 mètres de la crête de la berge, excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher,
- Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
- Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UAa.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Il n'est pas imposé de largeur minimale des voies et des accès.

Toutefois, les voies et des accès doivent être adaptés aux opérations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la collecte des ordures ménagères et de la distribution du courrier...

Les accès doivent être aménagés de telle façon qu'ils minimisent la gêne et les risques à la circulation :

- 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. En cas de division ayant pour effet de créer des lots à bâtir, les accès devront être mutualisés.
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

Nouvelles voies

Dans les lotissements, groupements d'habitations ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques. Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

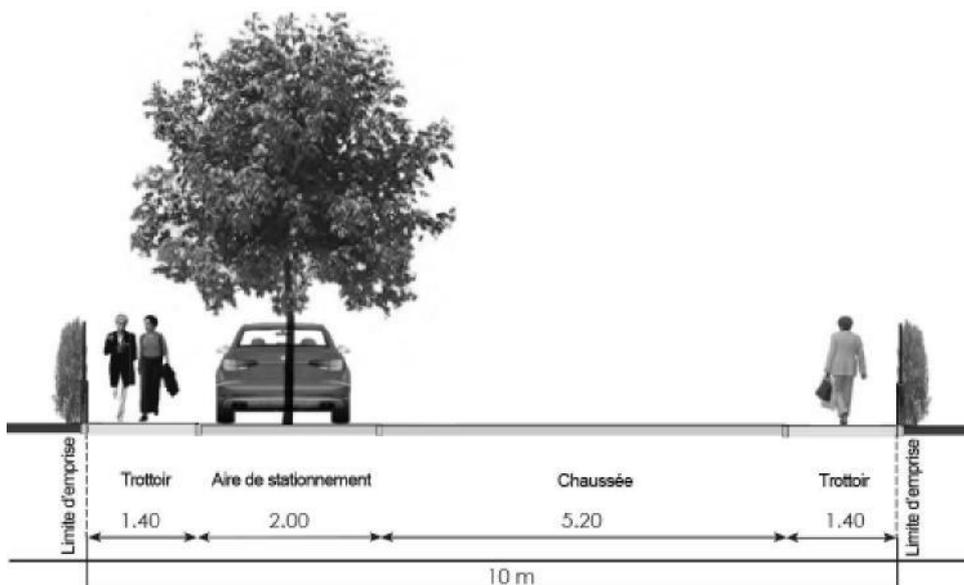
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à son importance ou à destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement/circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

Les voies à double sens de circulation doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

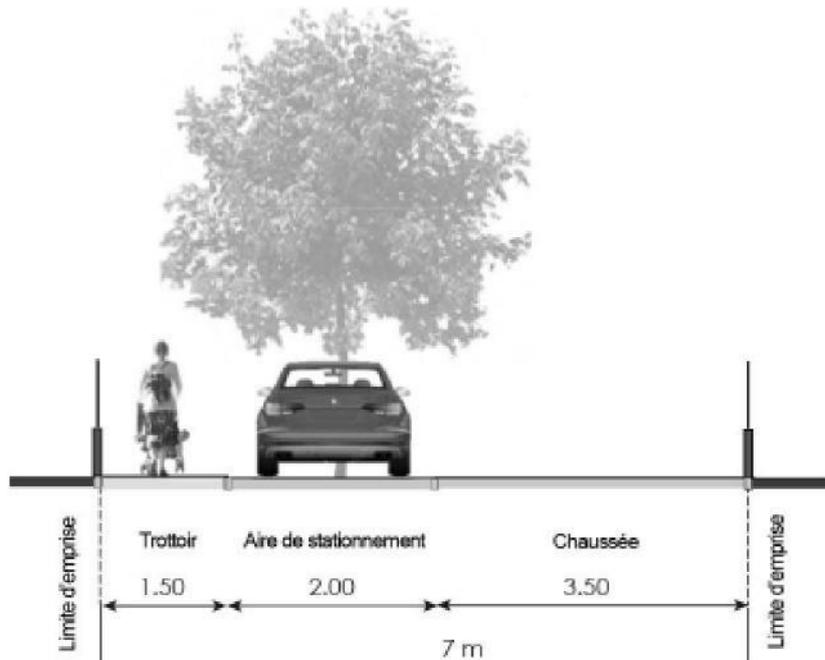
- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 5,20 mètres, portée à 7,20 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants.
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre, maillé aux cheminements existants.



(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en sens unique de circulation desservant plus de deux lots, y compris les lots déjà bâtis, doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pouvant être portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 3,50 mètres, portée à 5,5 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants,



(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous.
- Les voies en impasse desservant une opération de plus de 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, auront un dispositif de retournement présentant un diamètre extérieur de 23 mètres minimum, représenté par le schéma n°2 ci-dessous.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers est fortement recommandée et pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Dans le cas de voie en impasse non équipée d'une aire de retournement du type raquette de 23 mètres de diamètre (schémas n°2), et étant donné que la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte, il sera imposé une ou plusieurs aires de présentation adaptée à l'opération, aménagée à l'entrée de l'opération et en limite d'accessibilité du domaine public.

Dans le cas de voie à double sens ou d'impasse équipée d'une aire de retournement de 23 mètres de diamètre, le véhicule de la collecte des ordures ménagères sera autorisé à circuler sur ces voies et à faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

Schéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasse

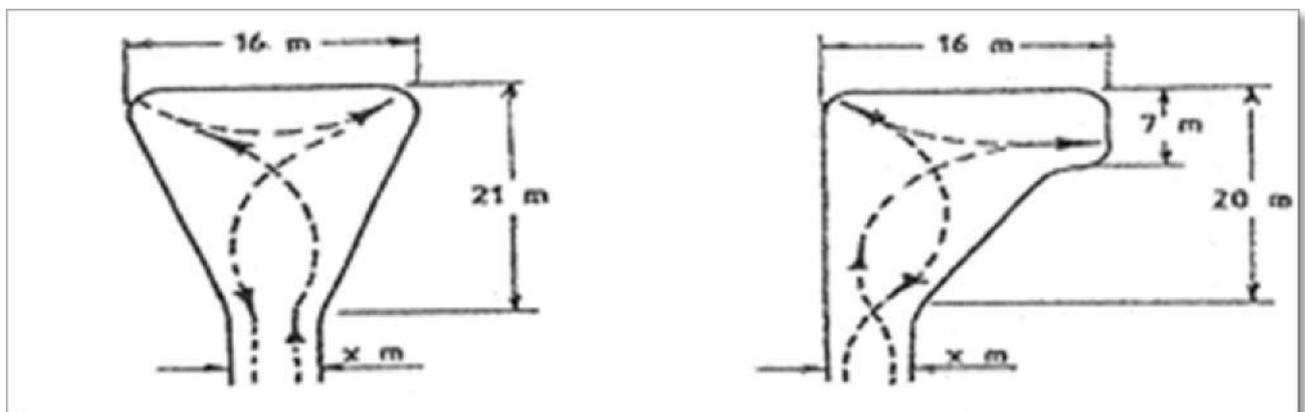
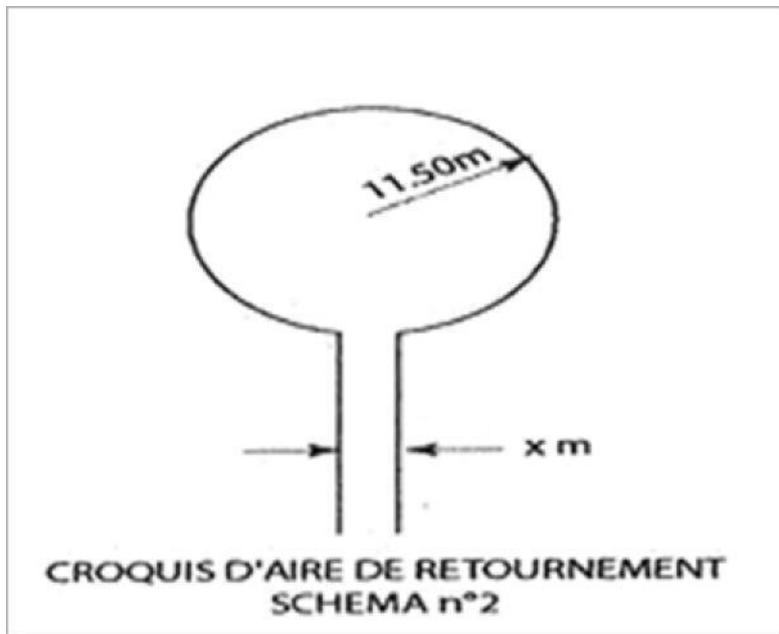


Schéma de principe n°2 : aire de retournement



ARTICLE UAa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principes généraux

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau d'incendie

Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, contenance, débit et implantation doivent être déterminés en accord avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif et souterrain. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

Eaux usées

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, si ce réseau est présent.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Conformément aux dispositions en vigueur, le service d'assainissement instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux pluviales doit être tel qu'ils garantissent son écoulement dans le réseau collectant ces eaux et être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public collectif des eaux pluviales.

En l'absence ou en l'insuffisance d'un réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement. Dans ce cas, la collectivité pourra imposer des dispositifs de rétentions des eaux pluviales sur la parcelle.

Un volume de rétention sera à prévoir avant rejet au réseau public collectif des eaux pluviales et respectant le dimensionnement suivant : 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'eau minimum 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions, et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire. Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux constructions et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène. Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UAa.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UAa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (Code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, les constructions peuvent être aussi implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

Le retrait pourra être diminué lorsqu'il est lié à l'extension de constructions déjà existantes, à condition qu'il soit d'au moins un mètre.

ARTICLE UAa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

L'implantation des constructions en limite du ruisseau « de Paule », devra être à 15 mètres de la crête de la berge, excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

Les constructions principales, doivent être édifiées :

- **Soit d'une limite latérale à l'autre,**
- **Soit sur une seule limite latérale et à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres de l'autre limite.**

Les dispositions ci-avant s'appliquent dans la totalité de la zone à l'exception des rues de l'Église, de la Mairie.

Pour les 2 rues précitées, les constructions devront s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite latérale,
- soit dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies où les constructions pourront être implantées en totalité ou pour partie en limite séparative.

Dans la zone non aedificandi de retrait, seuls sont tolérés les débords de toiture sans modénature (décoration de façade, moulure) ni appui.

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Les **constructions à usage d'annexes ou** abris de voiture, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter la disposition suivante :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure ou égale à 2.50 mètres.
- Si la **construction est couverte en toiture terrasse**, l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur l'acrotère au droit de la limite séparative et par rapport au point le plus bas du terrain naturel n'excède pas 2,50 mètres. Les abris de voiture considérés comme annexe ouverte, pourront être implantés de façon attenante à une construction principale et/ou annexe.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

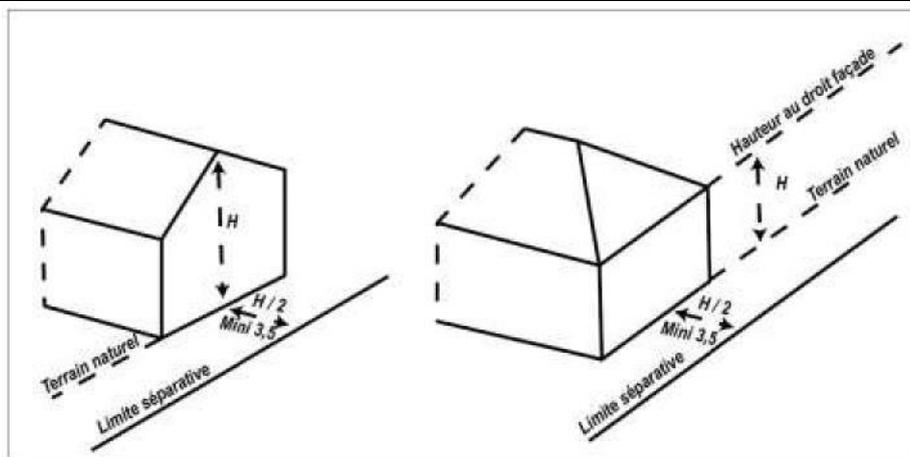
Dans tous les autres cas, les annexes devront respecter les mêmes règles que la construction principale.

Les piscines non couvertes doivent être implantées, à une distance minimale de **2 mètres** de toute limite parcellaire ; distance mesurée au bord du bassin.

Si la construction est implantée en angle de parcelle, les murs implantés sur ces deux limites séparatives ne pourront être qu'un mur pignon et/ou un mur ne comportant exclusivement qu'une sablière.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

Schémas de principe n° 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être **séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines non couvertes et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

ARTICLE UAa.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

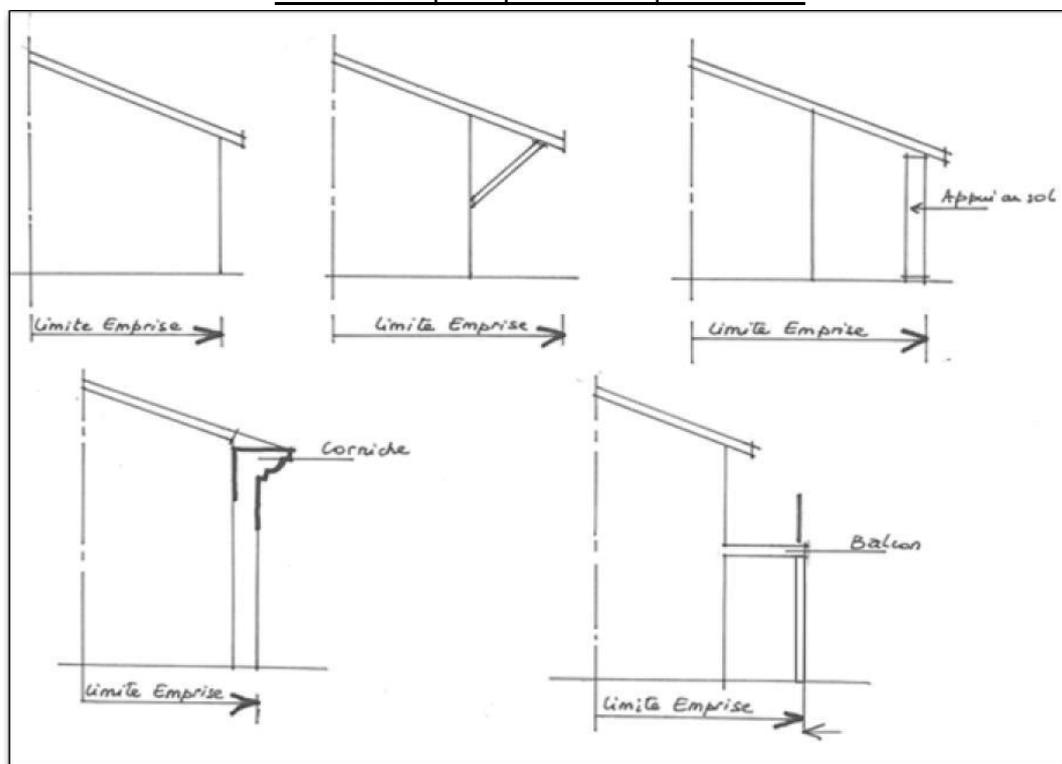
Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

En secteur UA, L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière, et 30% dans le cas contraire.

Schéma de principe n°7 : emprise au sol

**ARTICLE UAa.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires. Dans le cadre d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, la hauteur est mesurée à la panne sablière. Les acrotères de la toiture plate ne devront pas dépasser la hauteur des tuiles faîtières de la toiture principale.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 8 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 9.5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises uniquement dans le cas de la restauration ou de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Schéma de principe n° 8 : une charpente traditionnelle

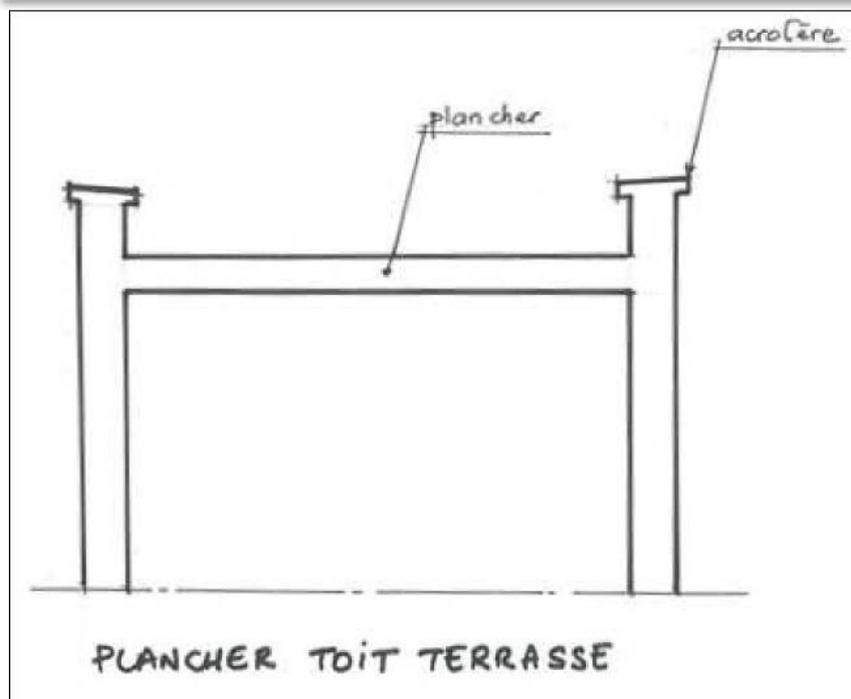
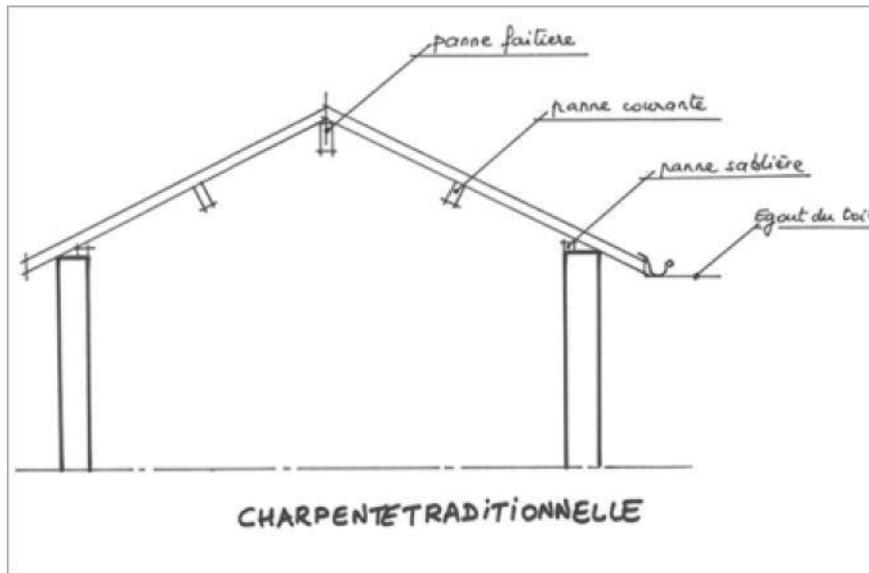
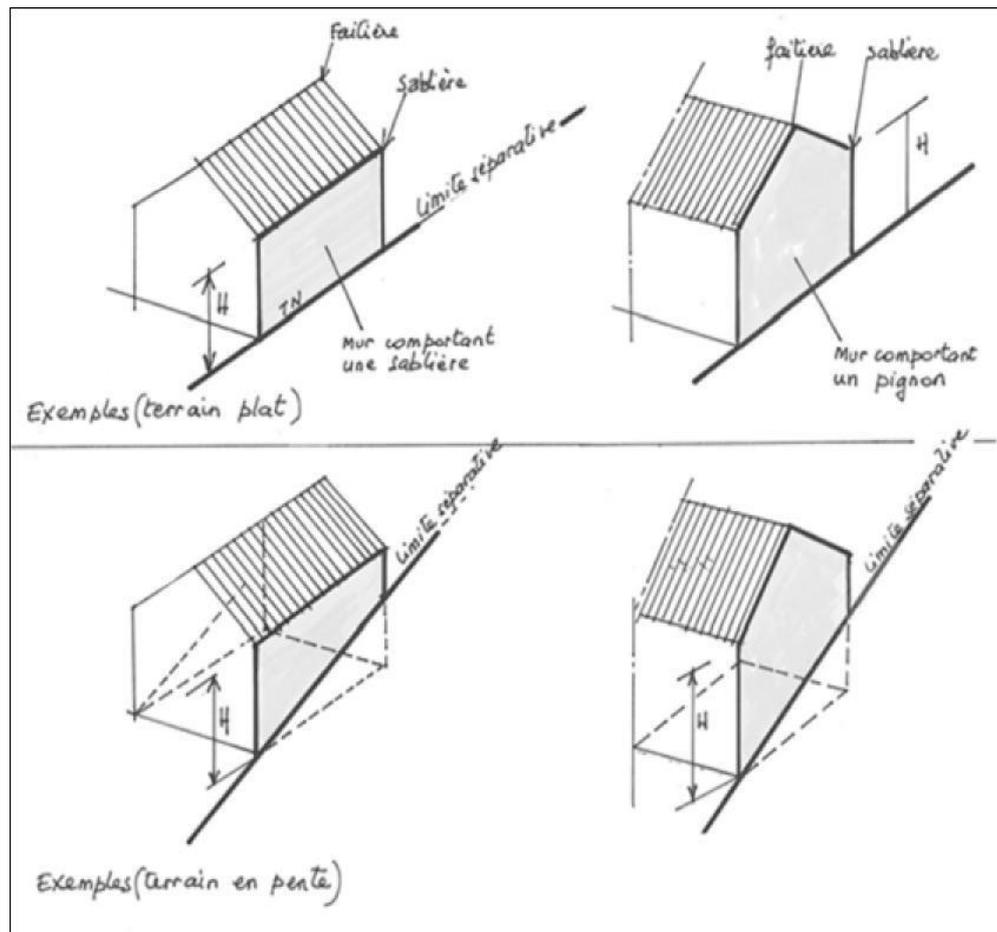


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions**ARTICLE UAa.11 - ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes de la toiture traditionnelle,
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,
- Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Être composées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Être composées soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du le bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,
- Être composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux : Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une installation d'antennes collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE UAa.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux constructions nouvelles soumises a permis ou à déclaration préalable (construction nouvelle, extension ou surélévation),
- Aux changements de destination, aux changements d'affectation,
- Ainsi qu'aux permis d'aménager.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

Dans certain cas, le projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

La surface minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² avec comme dimensions minimales de 2,50 mètres x 5 mètres, auquel s'ajoute aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (~~bande de circulation de 3,5 mètres minimum, de rayon de braquage ...~~).

La règle de calcul du nombre de stationnement est basée sur la surface de plancher entamée.

Règle de l'arrondi :

Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il sera exigé au minimum les places de stationnements suivantes :

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation Individuelle (avec un ou plusieurs logements, sans maximum)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Habitation collective	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il pourra être exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Conformément aux textes réglementaires en ce sens, les normes minimales suivantes doivent être respectées s'agissant du stationnement des vélos : 0,75m ² par logement, pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² pour les logements de 3 pièces principales et plus, une surface minimale de 3m ² étant exigée.
Commerce, Artisanat, Hôtel, Restaurant, Bureau, Profession libérale ...	Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher. Commerce : Pour les commerces de plus de 100 m ² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux. Pour les restaurants de plus de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure. Artisanat/ Profession libérale : Le nombre de places est fixé en fonction de la nature des activités, du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement. Hébergement hôtelier : Il est exigé une place de stationnement par chambre.	Pour les constructions à usage de commerces ou recevant du public de plus de 100 m ² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m ² sera réalisée et réservée au stationnement des 2 roues.
Services publics et d'intérêt collectif	Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.	Des places de stationnement et réservée aux 2 roues seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UAa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L.113.1, L.113.2 et R.114.1).

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger, tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par son doublement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée est calculée lot par lot.

Pour le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée, l'arrondi au nombre entier supérieur sera appliqué. Toutes les indications du nombre de plantation indiquées ou de surface collective ou verte à créer est minimum, tout ajout sera fortement apprécié.

Au moins 20% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre. En zone inondable, au moins 50% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre

Plantations

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences locales.

En raison de la gêne qu'elles procurent en milieu urbain, les essences suivantes sont à proscrire :

- Peuplier Sterocaryas et Saules en raison de leur enracinement superficiel provoquant des désordres sur les voies, présence envahissante de chatons, graines allergènes,
- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provocants des tâches ou fruits à odeur désagréable ou portants des épines,
- Sphoras, Chêne d'Amérique et Tulipiers ou tout autre arbre à bois cassant ou risque fort de chute de branches.

Plantation pour les habitations individuelles

Une nouvelle plantation d'arbre de haute tige ou de haute futaie au minimum doit être faite pour 300m² de terrain constructible.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens sauf dans le cas où cette voie est implantée en limite de propriété.

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, sauf sur les emplacements implantés en limite de propriété, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être réalisé,
- Dans la mesure du possible au regard de la configuration des lieux, de **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UAa.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UAa.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UAa.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 400 m² de surface de plancher, il sera imposé en accord avec la Communauté de Communes du Frontonnais, la pose de fourreau permettant l'installation ou le passage de futurs réseaux de communication électronique.



ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB correspond à l'extension de l'agglomération autour du village historique qui s'est faite pour l'essentiel sous la forme de lotissements, mais on y retrouve aussi la salle des fêtes, la maison des associations, l'école maternelle et primaire, les infrastructures sportives (stade, tennis, terrain multisports, vestiaires), quelques commerces et services, maisons de retraite, un centre d'accueil pour personnes en situation d'handicap, l'ancien château du village...

L'assainissement collectif n'est pas présent sur l'intégralité de la zone.

Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou.

La zone comprend des espaces boisés classés.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat principal des occupants est interdit,
- Les parcs d'attraction, stands de tir, piste de kartings permanents,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations de sol admises doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.
- Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de plancher,
 - Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
 - Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées,
 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent.

Accès

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

La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Les accès doivent être aménagés de telle façon qu'ils minimisent la gêne et les risques à la circulation :

- 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. En cas de division ayant pour effet de créer des lots à bâtir, les accès devront être mutualisés,
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Nouvelles voies

Dans les lotissements, groupements d'habitations ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques. Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

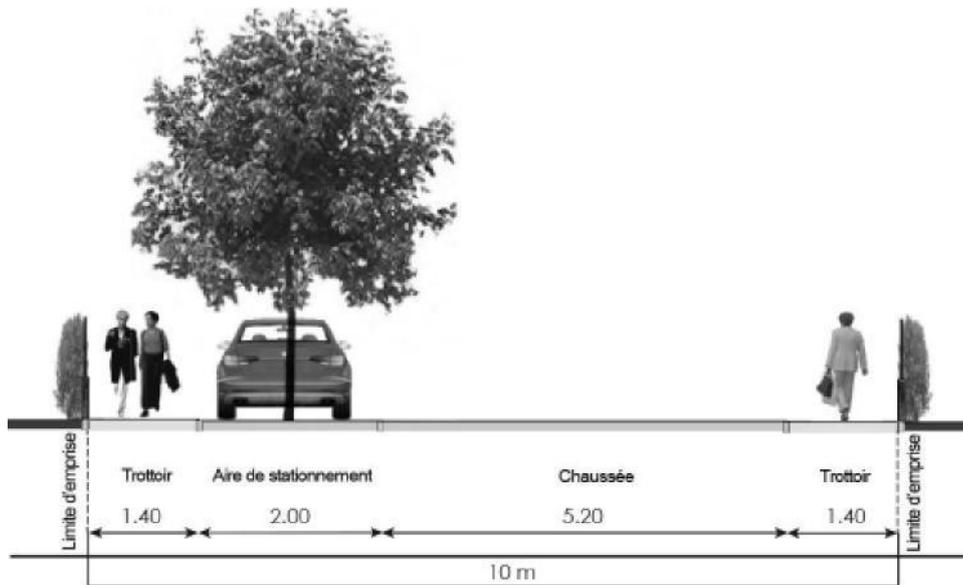
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement/circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

Les voies à double sens de circulation doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 5,20 mètres, portée à 7,20 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètres exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre, maillé aux cheminements existants.

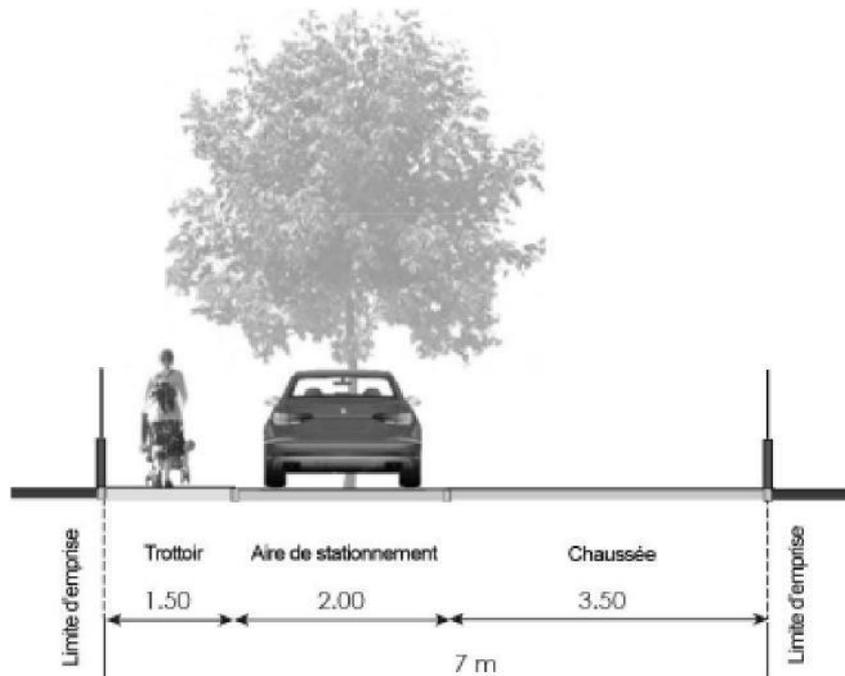
RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET



(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en sens unique de circulation desservant plus de deux lots, y compris les lots déjà bâtis, doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pouvant être portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 3,50 mètres, portée à 5,5 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants.



(Schéma de principe à titre indicatif)

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous,
- Les voies en impasse desservant une opération de plus de 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, auront un dispositif de retournement présentant un diamètre extérieur de 23 mètres minimum, représenté par le schéma n°2 ci-dessous.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers est fortement recommandée et pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Dans le cas de voie en impasse non équipée d'une aire de retournement du type raquette de 23 mètres de diamètre (schémas n°2), et étant donné que la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte, il sera imposé une ou plusieurs aires de présentation adaptée à l'opération, aménagée à l'entrée de l'opération et en limite d'accessibilité du domaine public.

Dans le cas de voie à double sens ou d'impasse équipée d'une aire de retournement de 23 mètres de diamètre, le véhicule de la collecte des ordures ménagères sera autorisé à circuler sur ces voies et à faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

Schéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasse

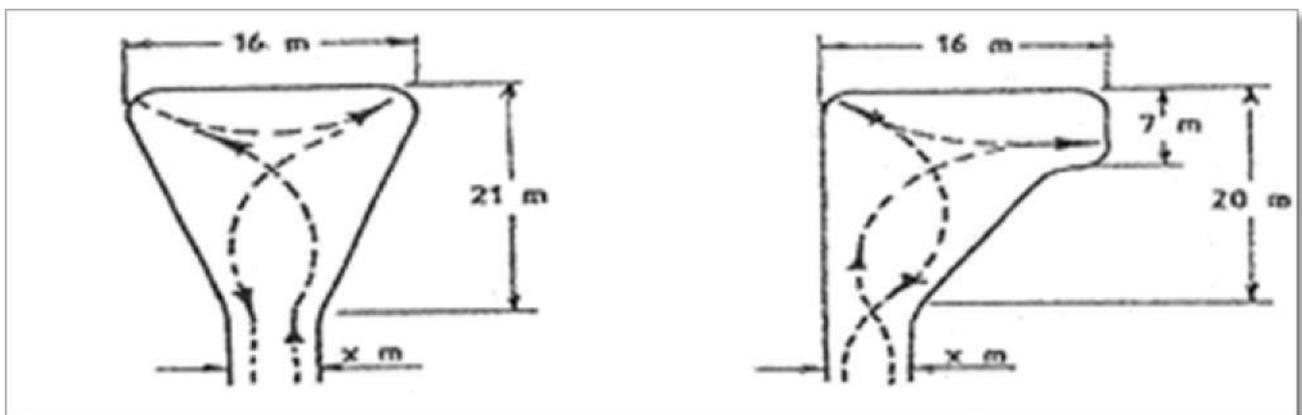
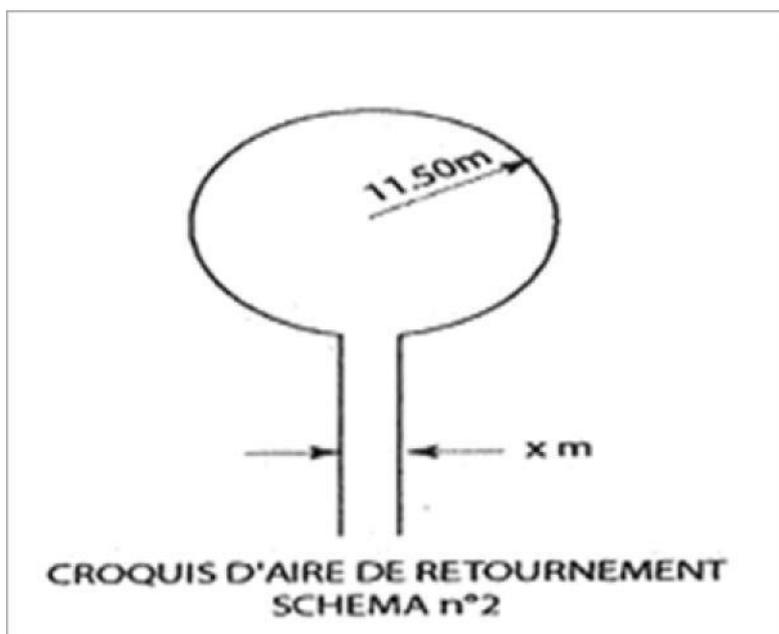


Schéma de principe n°2 : aire de retournement**ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Principes généraux**

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau d'incendie

Dans les opérations d'ensemble, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, contenance, débit et implantation doivent être déterminés en accord avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif et souterrain. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Eaux usées

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, si ce réseau est présent.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux pluviales doit être tel qu'ils garantissent son écoulement dans le réseau collectant ces eaux et être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public collectif des eaux pluviales.

Un volume de rétention sera à prévoir avant rejet au réseau public collectif des eaux pluviales et respectant le dimensionnement suivant : 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

En l'absence ou en l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire.

Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène.

Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, les aires de présentation doivent être disposées selon les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement.

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Ce retrait est fixé à un minimum de **10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voie **RD14 et RD20**. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Ce retrait est fixé à un minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de **toute autre voie** autre que la RD14 et RD20. Dans ce cas, lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé et sera fixé par rapport au recul le plus important, dans ce cas l'autre recul sera fixé à 3 mètres minimum. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres** de toutes limites d'emprise publique et voie privée ; distance mesurée au bord du bassin.

Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

Le retrait pourra être diminué lorsqu'il est lié à l'extension de constructions déjà existantes, à condition qu'il soit d'au moins un mètre.

Dans les espaces délimités par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les éléments principaux du bâti (logements) devront être implantés dans l'espace délimité à cet effet sur le schéma de l'OAP.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

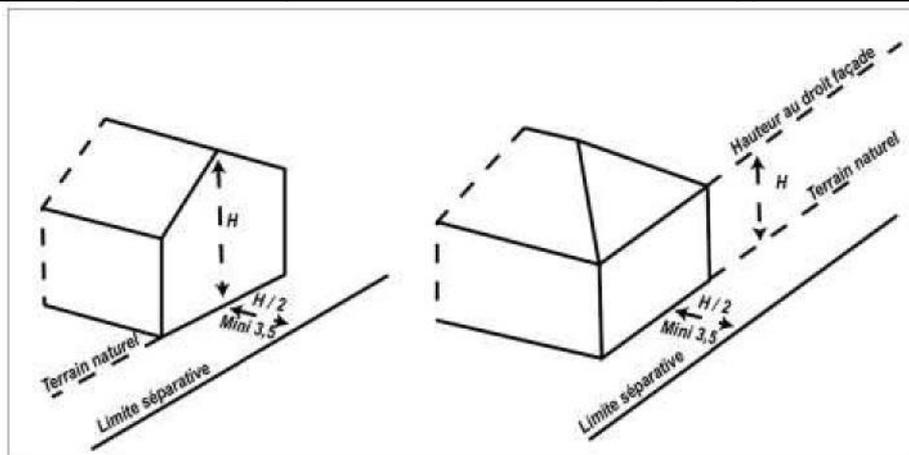
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à **la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres**.

Schémas de principe n° 4 et 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Les piscines non couvertes pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de toute limite parcellaire ; distance mesurée au bord du bassin, ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.

Les **constructions à usage d'annexes**, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure ou égale à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures ou égale à 6 mètres toutes constructions confondues. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.

Les abris de voiture considérés comme annexe ouverte, pourront être implantés :

- De façon attenante à une construction principale et/ou annexe

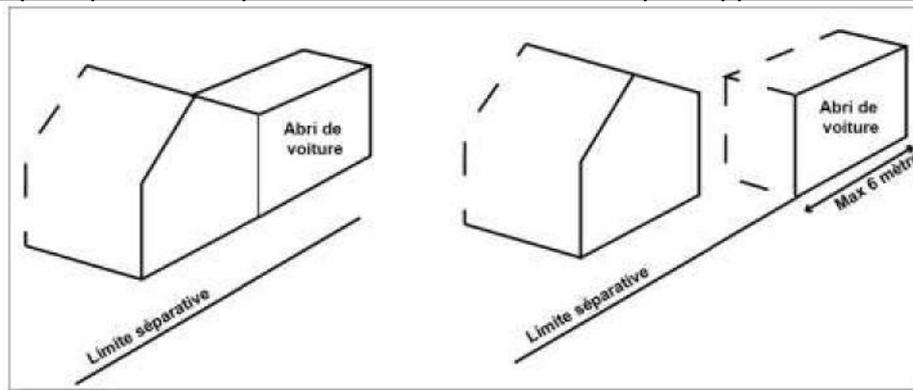
RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- En limites séparatives dans la mesure où la longueur développée sur ces limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.

Dans tous les autres cas, les annexes devront respecter les mêmes règles que la construction principale.

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

Schémas de principe n° 6 : Implantation des abris de voiture par rapport aux limites séparatives



L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure ou égale à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, à condition d'être uniquement en rez-de-chaussée.

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

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

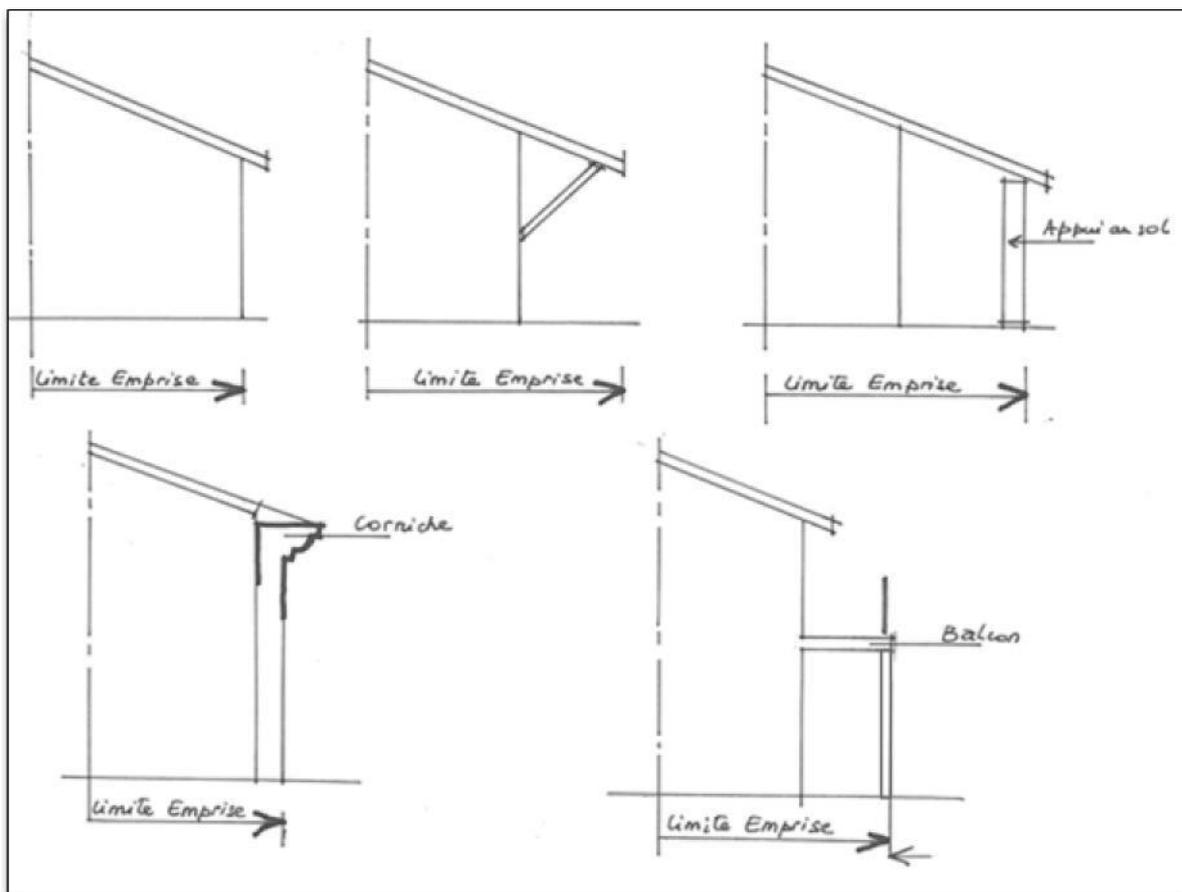
Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

En secteur UB L'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière, et 12,5 % dans le cas contraire.

Schéma de principe n°7 : emprise au sol



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.

En zone UB, au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

En zone UB, au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 7,5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises uniquement dans le cas de la restauration ou de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Schéma de principe n° 8 : une charpente traditionnelle

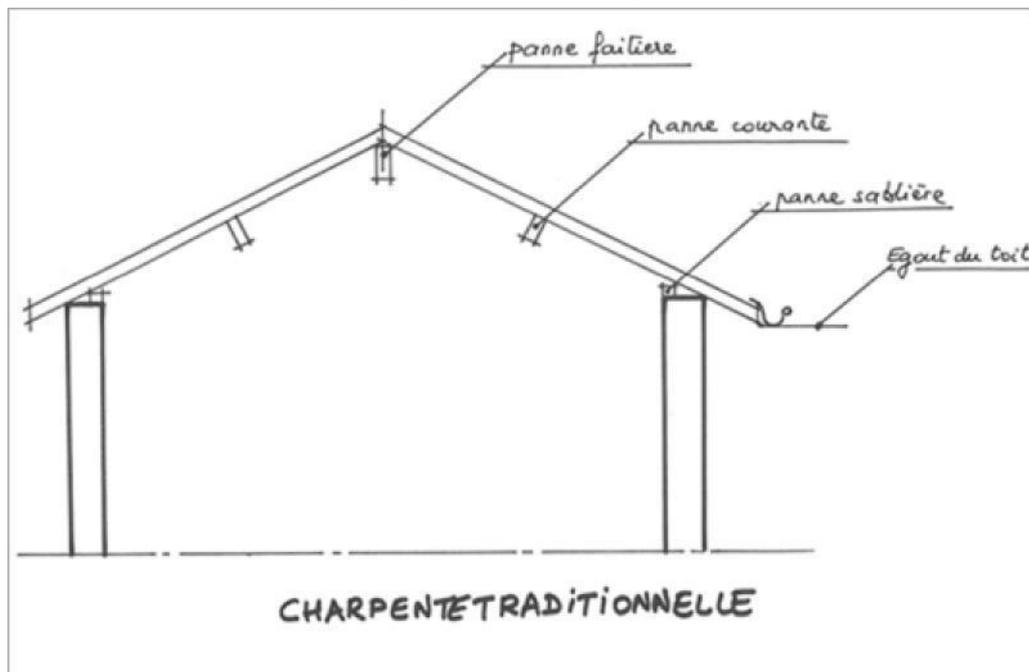


Schéma de principe n°9 : un plancher toit terrasse

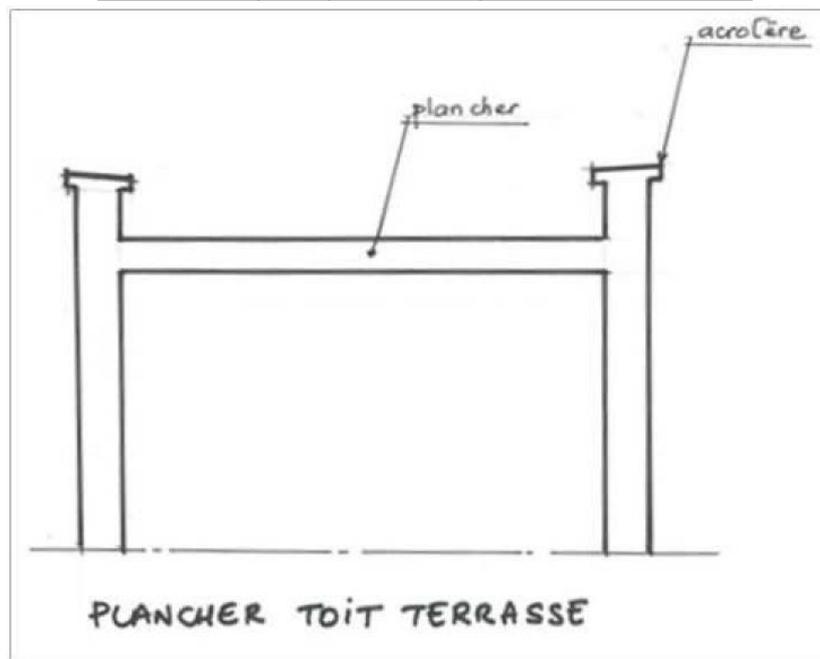
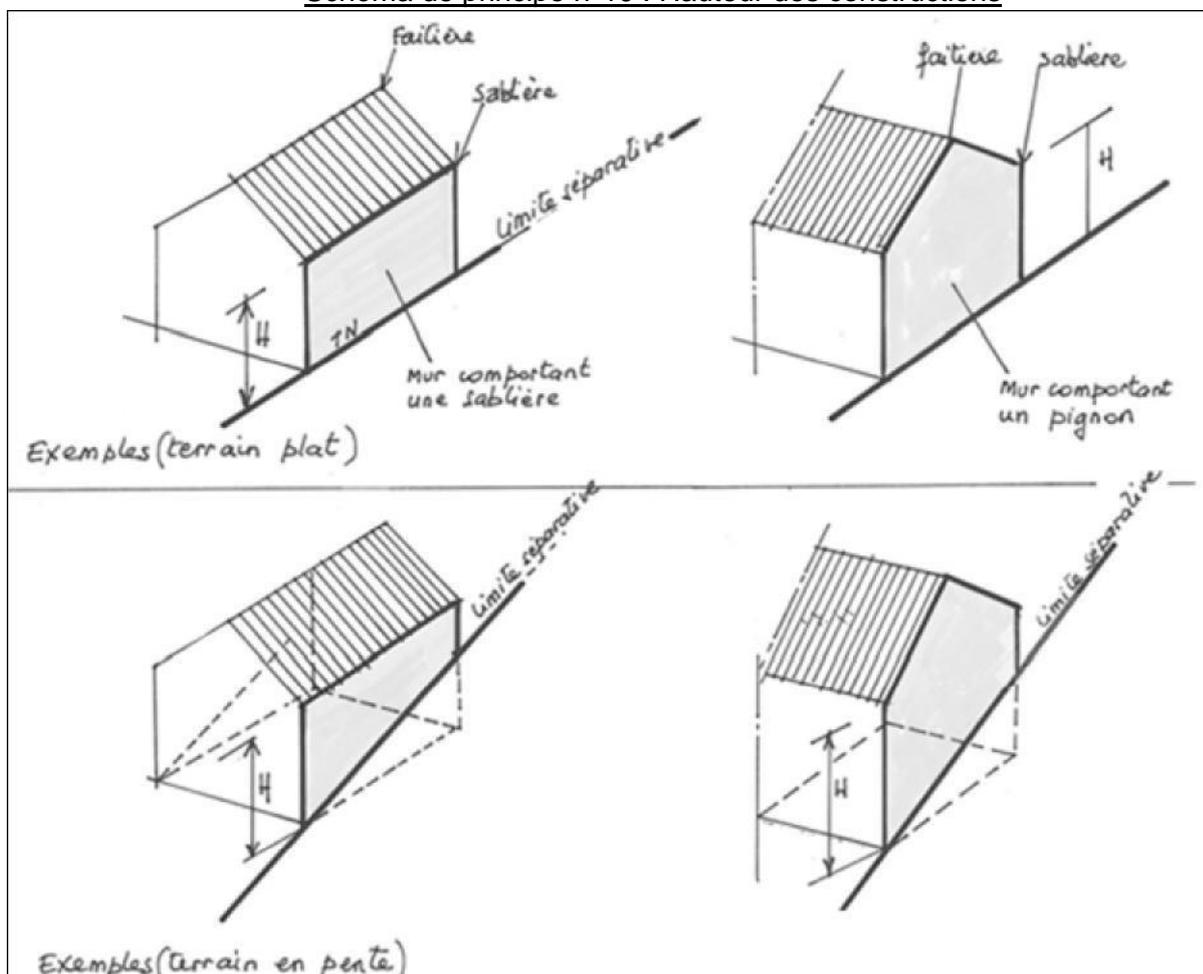


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit,
- En toiture plate ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Être composées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Être composées soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,
- Être composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre,
- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ; s'il y a un soubassement, il ne devra pas dépasser 40 cm de hauteur, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,50 mètre.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une installation d'antennes collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux constructions nouvelles soumises à permis ou à déclaration préalable (construction nouvelle, extension ou surélévation),
- Aux changements de destination, aux changements d'affectation,
- Ainsi qu'aux permis d'aménager.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

Dans certains cas, le projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

La surface minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² avec comme dimensions minimales de 2,50 mètres x 5 mètres, auquel s'ajoute aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (bande de circulation de 3,5 mètres minimum, de rayon de braquage ...).

La règle de calcul du nombre de stationnement est basée sur la surface de plancher entamée.

Règle de l'arrondi :

Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il sera exigé au minimum les places de stationnements suivantes :

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation Individuelle (avec un ou plusieurs logements, sans maximum)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1.5 place par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Habitation collective	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m ² par place à raison de : 1 place pour 120m ² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m ² de surface de plancher, réservée au stationnement des 2 roues.
Commerce, Artisanat, Hôtel, Restaurant, Bureau, Profession libérale ...	Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher. Commerce : Pour les commerces de plus de 100 m ² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux. Pour les restaurants de plus de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure. Artisanat/ Profession libérale : Le nombre de places est fixé en fonction de la nature des activités, du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement. Hébergement hôtelier : Il est exigé une place de stationnement par chambre.	Pour les constructions à usage de commerces ou recevant du public de plus de 100 m ² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m ² sera réalisée et réservée au stationnement des 2 roues.
Services publics et d'intérêt collectif	Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement	Des places de stationnement et réservée aux roues seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables. Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Dans tous les cas, les prescriptions en matière d'espaces libres et plantations doivent tenir compte des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants, identifiés sur le document graphique de zonage, sont à conserver et à protéger, tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par son doublement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée est calculée lot par lot.

Pour le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée, l'arrondi au nombre entier supérieur sera appliqué. Toutes les indications du nombre de plantation indiquées ou de surface collective ou verte à créer est minimum, tout ajout sera fortement apprécié.

Au moins 45% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre. Ce pourcentage devra être au minimum de 30% sur l'assiette foncière de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En zone inondable, au moins 50% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre.

Plantations

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences locales.

En raison de la gêne qu'elles procurent en milieu urbain, les essences suivantes sont à proscrire :

- Peuplier Sterocaryas et Saules en raison de leur enracinement superficiel provoquant des désordres sur les voies, présence envahissante de chatons, graines allergènes,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provocants des tâches ou fruits à odeur désagréable ou portants des épines,
- Sphoras, Chêne d'Amérique et Tulipiers ou tout autre arbre à bois cassant ou risque fort de chute de branches.

Plantation pour les habitations individuelles

Une nouvelle plantation d'arbre de haute tige ou de haute futaie au minimum doit être faite pour 300m² de terrain constructible.

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de haute tige ou de haute futaie pour 100 m² d'espaces collectifs à créer devra être réalisé,
- De **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UB.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 400 m² de surface de plancher, il sera imposé en accord avec la Communauté de Communes du Frontonnais, la pose de fourreau permettant l'installation ou le passage de futurs réseaux de communication électronique.



ZONE UC

Caractéristiques de la zone

La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire en diffus ou en lotissement « clairsemé », en secteurs boisés et protégés soumise au risque de feu de forêt.

Le secteur UCa du lotissement Esclassans est desservi dans son ensemble par le réseau public d'assainissement ce qui n'est pas le cas sur le reste du territoire des secteurs UCa et UCb.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

La zone comprend des espaces boisés classés

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les déboisements dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole et les installations classées qui leurs sont liées,
- Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping/caravaning, terrains de gardiennage de caravane,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières ou gravières.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, les annexes, les piscines,
- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de services à condition qu'elles soient compatibles et sans nuisance avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées dans le voisinage,
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles et sans nuisances avec le caractère de la zone et avec l'environnement immédiat,
- L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leur limite d'emprise, cette distance sera portée à 15 mètres en limite du ruisseau, cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Les accès doivent être aménagés de telle façon qu'ils minimisent la gêne et les risques à la circulation :

- 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. En cas de division ayant pour effet de créer des lots à bâtir, les accès devront être mutualisés,
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

Hors agglomération, tout nouvel accès à la RD14 et à la RD20 est interdit, sauf aménagement spécifique en accord avec le gestionnaire de voirie.

Nouvelles voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier ...

Dans les lotissements, groupements d'habitations ou dans le cadre de permis valant division, les voies en impasse sont proscrites sauf pour des impératifs techniques. Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

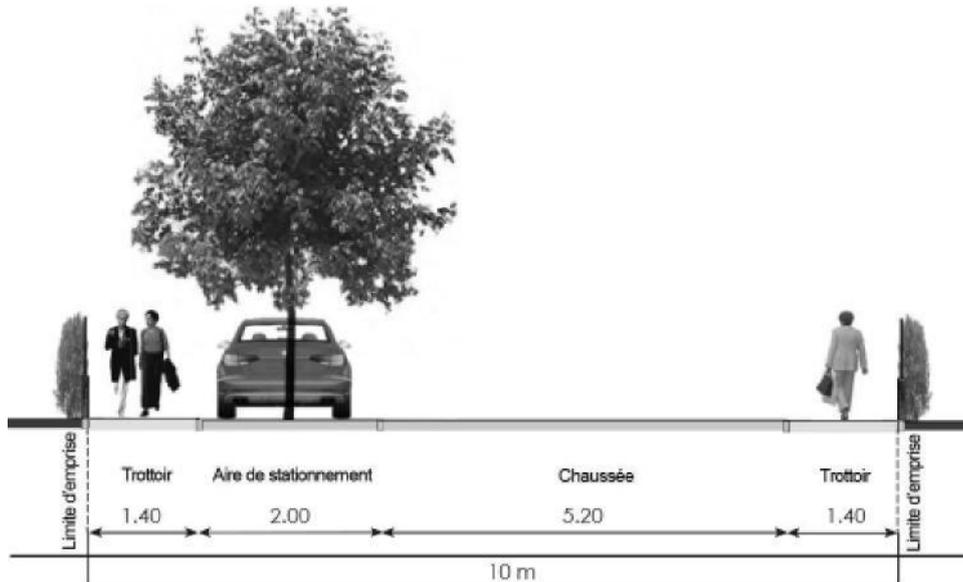
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement/circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Les voies à double sens de circulation doivent avoir une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 5,20 mètres, portée à 7,20 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1 mètre, maillé aux cheminements existants.

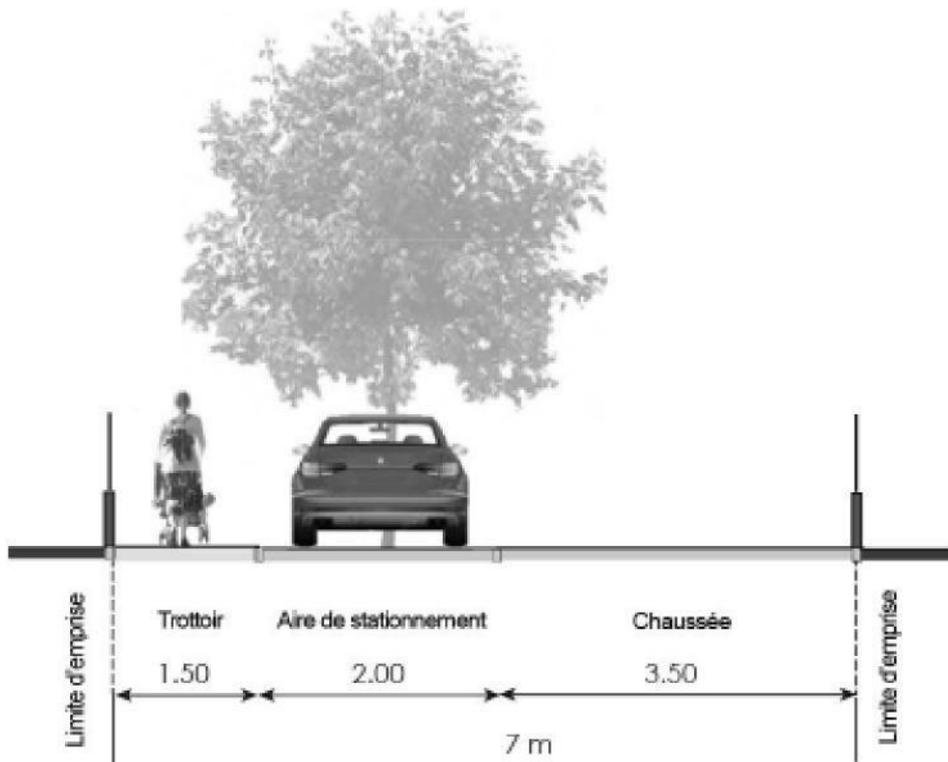


(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en sens unique de circulation desservant plus de deux lots, y compris les lots déjà bâtis, doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres pouvant être portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral et comprenant :

- Une chaussée (bande de roulement/circulation) d'une largeur minimum de 3,50 mètres, portée à 5 mètres minimum en cas de stationnement latéral,
- Un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle et permettant la circulation des personnes à mobilité réduite, maillé aux cheminements existants.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET



(Schéma de principe à titre indicatif)

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous,
- Les voies en impasse desservant une opération de plus de 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, auront un dispositif de retournement présentant un diamètre extérieur de 23 mètres minimum, représenté par le schéma n°2 ci-dessous.

Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers est fortement recommandée et pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.

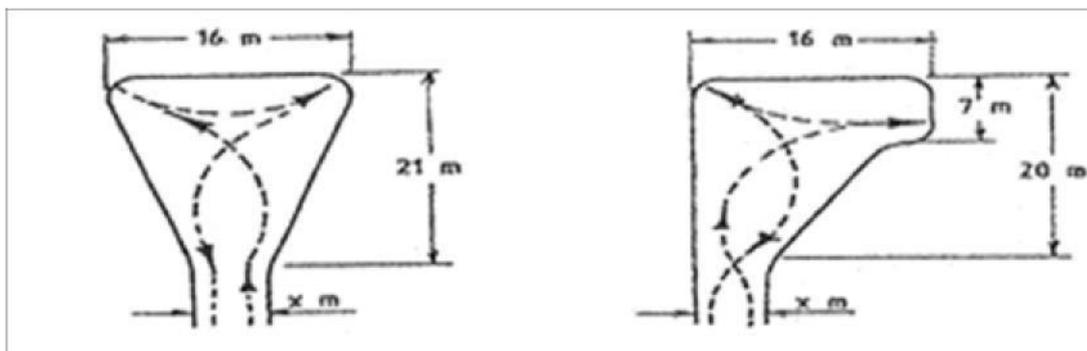
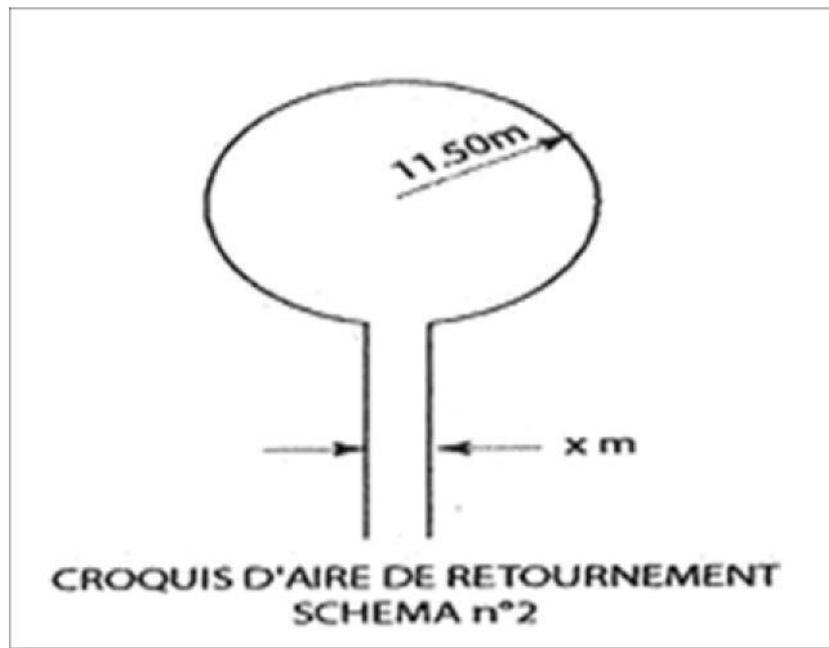
Schéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasse

Schéma de principe n°2 : aire de retournement

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Dans le cas de voie en impasse non équipée d'une aire de retournement du type raquette de 23 mètres de diamètre (schémas n°2), et étant donné que la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte, il sera imposé une ou plusieurs aires de présentation adaptée à l'opération, aménagée à l'entrée de l'opération et en limite d'accessibilité du domaine public.

Dans le cas de voie à double sens ou d'impasse équipée d'une aire de retournement de 23 mètres de diamètre, le véhicule de la collecte des ordures ménagères sera autorisé à circuler sur ces voies et à faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Principes généraux**

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Eau d'incendie

Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif et souterrain. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

Eaux usées

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, si ce réseau est présent.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout terrain sur lequel une occupation où l'utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux pluviales doit être tel qu'ils garantissent son écoulement dans le réseau collectant ces eaux et être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public collectif des eaux pluviales.

Un volume de rétention sera à prévoir avant rejet au réseau public collectif des eaux pluviales et respectant le dimensionnement suivant : 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

En l'absence ou en l'insuffisance d'un tel réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux constructions et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène.

Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement.

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

Ce retrait est fixé à un minimum de **10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voie **RD14 et RD20**. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Ce retrait est fixé à un minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de **toute autre voie autre que la RD14 et RD20**, dans ce cas, lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies, un seul retrait sera imposé et sera fixé par rapport au recul le plus important, dans ce cas l'autre recul sera fixé à 3 mètres minimum. Ce retrait ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de voiture, ni aux abris de jardin.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres** de toutes limites d'emprise publique et voie privée ; distance mesurée au bord du bassin.

Le retrait pourra être diminué lorsqu'il est lié à l'extension de constructions déjà existantes, à condition qu'il soit d'au moins un mètre.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra avoir le même retrait que celui de la construction principale.

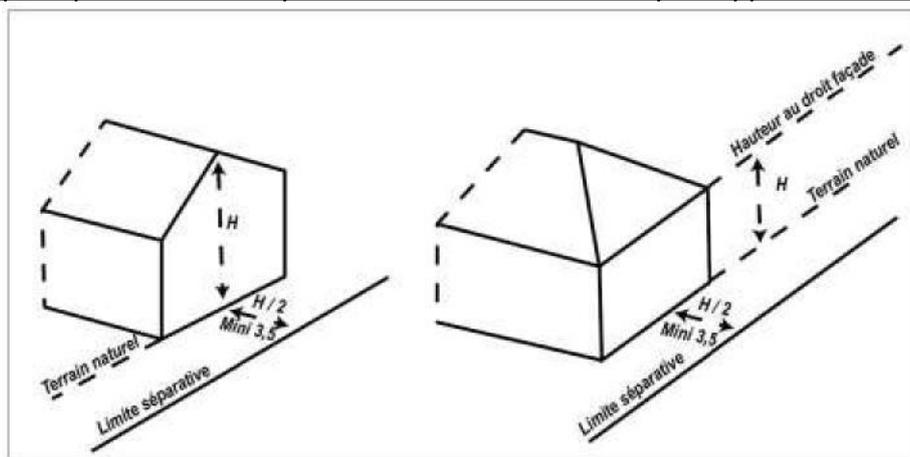
ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à **la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 mètres**.

Schémas de principe n° 4 et 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions avec balcon, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

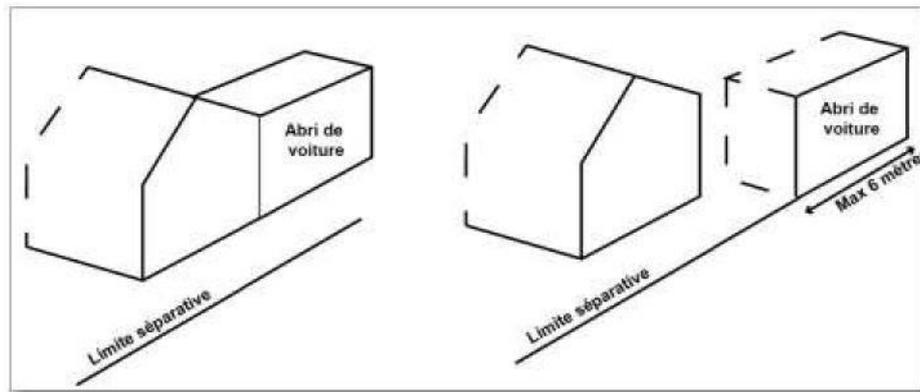
Les piscines non couvertes doivent être implantées, à une **distance minimale de 2 mètres** de toute limite parcellaire ; distance mesurée au bord du bassin.

Les **constructions à usage d'annexes**, y compris celles de moins de 20m², peuvent être implantées en limites séparatives, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure ou égale à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures ou égale à 6 mètres, toutes constructions confondues. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.

Les abris de voiture considérés comme annexe ouverte, pourront être implantés :

- De façon attenante à une construction principale et/ou annexe
- En limites séparatives dans la mesure où la longueur développée sur ces limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET**Schéma de principe n° 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans tous les autres cas, les annexes devront respecter les mêmes règles que la construction principale.

Nonobstant les dispositions préalables, lorsque l'annexe est accolée à la construction principale et constitue donc un groupe d'habitation, le groupe d'habitation devra être obligatoirement en retrait des limites séparatives selon les règles de retrait précitées.

L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

Les nouvelles constructions d'habitation ne pourront être construites qu'à plus de 100 mètres des constructions agricoles existantes.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure ou égale à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

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

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou de permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée lot par lot.

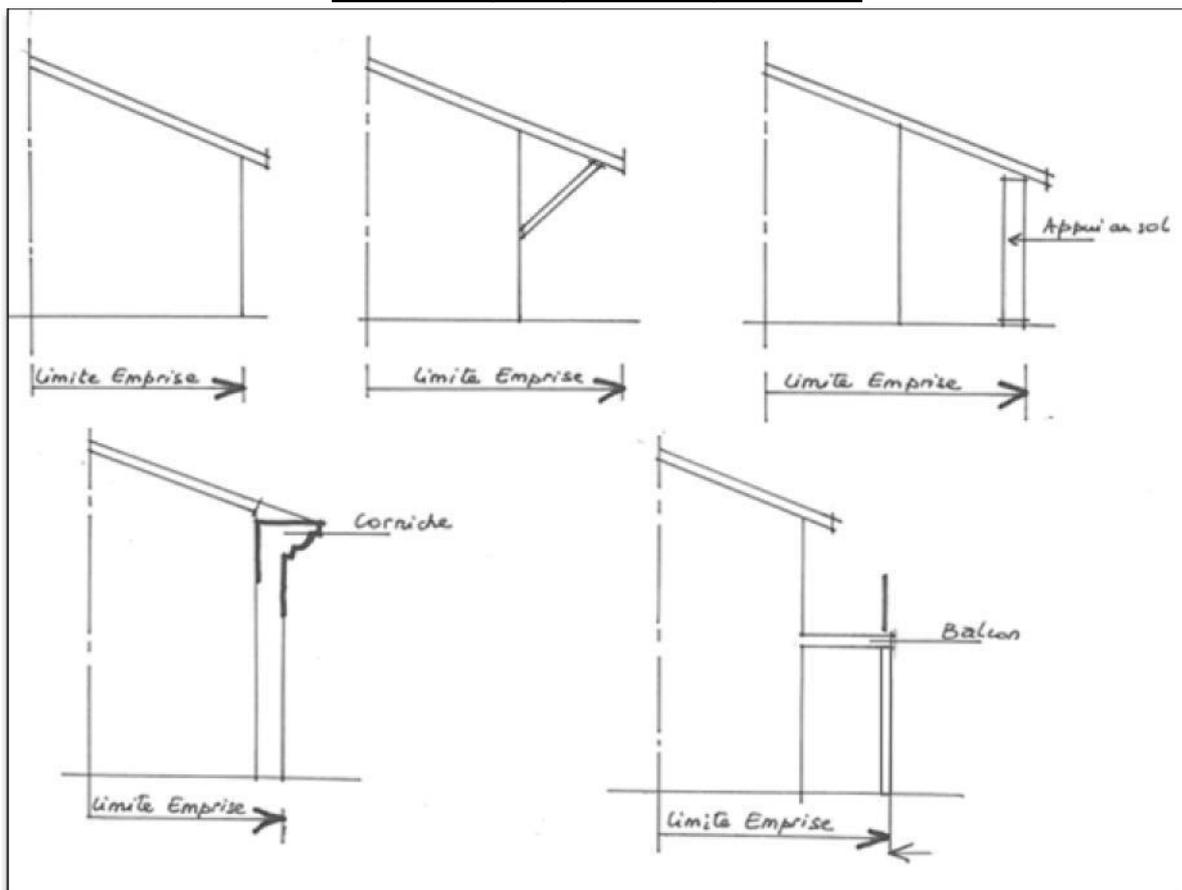
Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière, et 10% dans le cas contraire.

En secteur UCb, l'emprise au sol des constructions sur des terrains desservis par le réseau d'assainissement ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière, et 10% dans le cas contraire.

Schéma de principe n°7 : emprise au sol



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles, ou le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas, situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 5,5 mètres.

Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée parallèlement à l'emprise de la voie publique, cette hauteur mesurée ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale du mur comportant exclusivement une sablière ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesuré par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 7.5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises uniquement dans le cas de la restauration ou de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Schéma de principe n°8 : une charpente traditionnelle

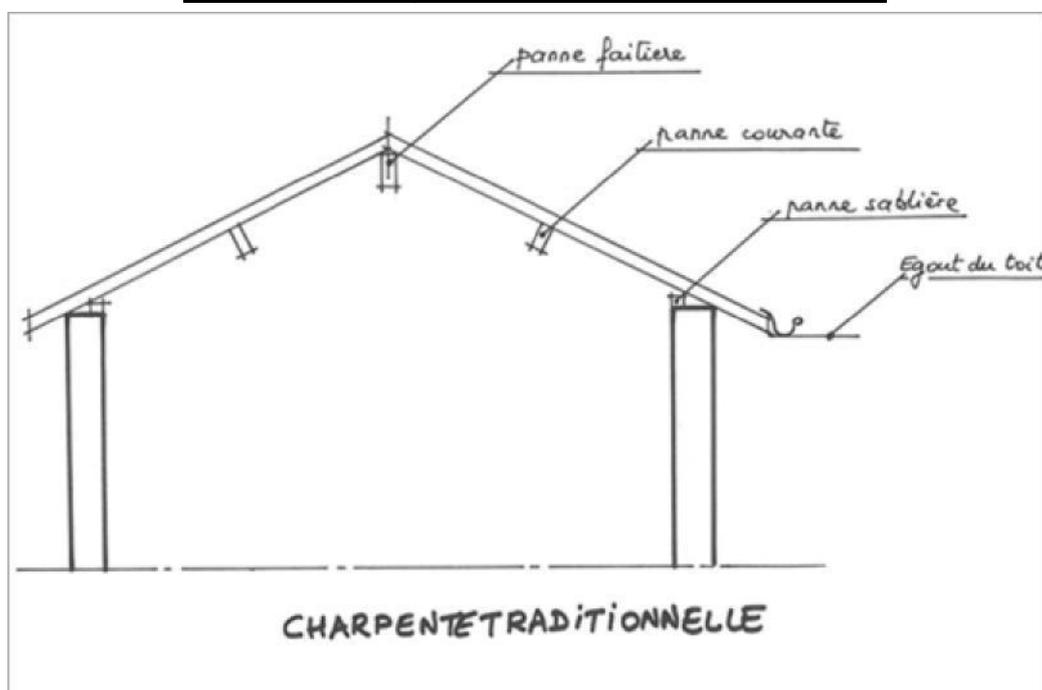


Schéma de principe n°9 : Un plancher toit terrasse

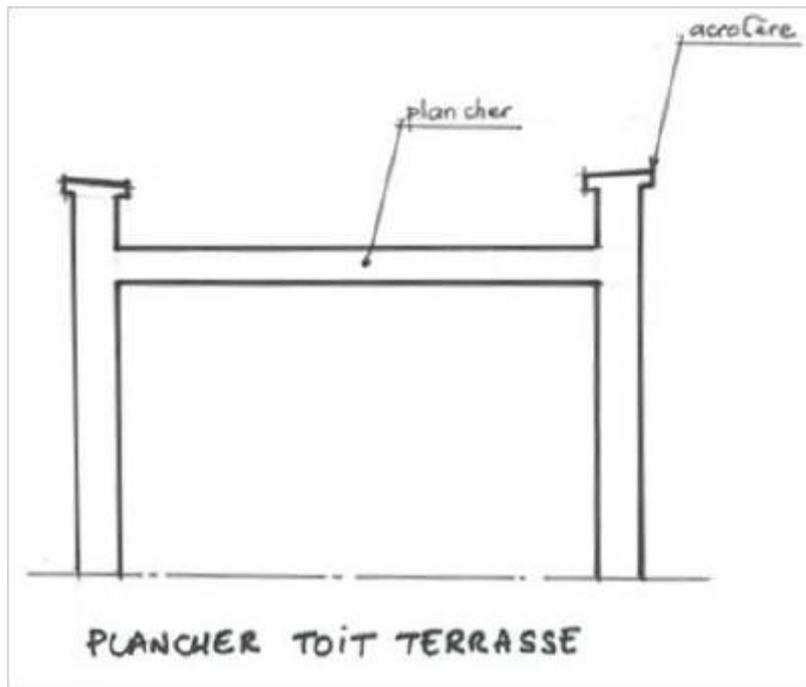
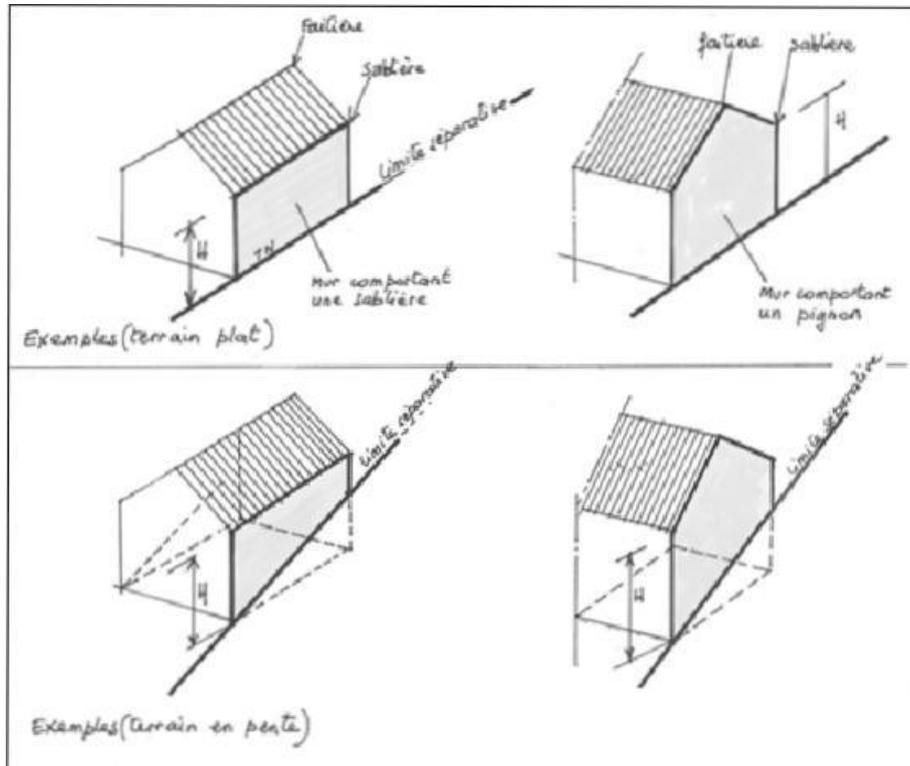


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%. D'autres matériaux de couverture peuvent partiellement être utilisés sur justification architecturale et esthétique.
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.
- Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :
- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit,
- En toiture plate, ou sur une toiture plate insérée entre les deux pentes d'une toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Être composées soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Être composées soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,
- Être composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre,
- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ; s'il y a un soubassement, il ne devra pas dépasser 40 cm de hauteur, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,50 mètre.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une installation d'antennes collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux constructions nouvelles soumises à permis ou à déclaration préalable (construction nouvelle, extension ou surélévation),
- Aux changements de destination, aux changements d'affectation,
- Ainsi qu'aux permis d'aménager.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

Dans certains cas, le projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

La surface minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² avec comme dimensions minimales de 2,50 mètres x 5 mètres, auquel s'ajoute aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (bande de circulation de 3 mètres minimum, de rayon de braquage ...).

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

La règle de calcul du nombre de stationnement est basée sur la surface de plancher entamée. Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il sera exigé au minimum les places de stationnements suivantes :

Type de construction	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des vélos et deux roues motorisés
Habitation Individuelle (avec un ou plusieurs logements, sans maximum)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupé)	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Non obligatoire, mais possible.
Habitation collective	Il sera exigé pour chaque logement un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher du logement, avec un minimum de 2 places par logement. En plus, il sera exigé de réaliser sur la partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération, un minimum de 1,5 place par logement.	Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m ² par place à raison de : 1 place pour 120m ² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m ² de surface de plancher, réservée au stationnement des 2 roues.
Commerce, Artisanat, Hôtel, Restaurant, Bureau, Profession libérale ...	<p>Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Commerce : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.</p> <p>Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.</p> <p>Artisanat/ Profession libérale : Le nombre de places est fixé en fonction de la nature des activités, du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.</p> <p>Hébergement hôtelier : Il est exigé une place de stationnement par chambre.</p>	<p>Pour les constructions à usage de commerces ou recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des 2 roues.</p>

Services Publics d'intérêt collectif	et Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.	Des places de stationnement et réservée aux roues seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.
---	--	---

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée est calculée lot par lot.

Pour le calcul du nombre de plantation ou de surface exigée, l'arrondi au nombre entier supérieur sera appliqué. Toutes les indications du nombre de plantation indiquées ou de surface collective ou verte à créer est minimum, tout ajout sera fortement apprécié.

Dans le secteur UCa, au moins 30% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Dans le secteur UCb, au moins 40% de la superficie de la parcelle (partie privative d'un lot) doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre.

Plantations

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou à éviter au profit d'essences locales.

En raison de la gêne qu'elles procurent en milieu urbain, les essences suivantes sont à proscrire :

- Peuplier Sterocaryas et Saules en raison de leur enracinement superficiel provoquant des désordres sur les voies, présence envahissante de chatons, graines allergènes,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provocants des tâches ou fruits à odeur désagréable ou portants des épines,
- Sphoras, Chêne d'Amérique et Tulipiers ou tout autre arbre à bois cassant ou risque fort de chute de branches.

Plantation pour les habitations individuelles

Une nouvelle plantation d'arbre de haute tige ou de haute futaie au minimum doit être faite pour 300m² de terrain constructible.

Plantation pour les opérations d'ensemble (lotissement, collectif)

Lors de la création de voirie, il sera exigé des plantations arbres de haute tige ou de haute futaie le long des voies de circulation avec un minimum d'un arbre tous les 15 mètres :

- Sur un des côtés minimums de la chaussée pour les voies à sens unique,
- Sur les deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.

Pour les collectifs, il sera aussi demandé pour les aires de stationnement non couvertes de planter un arbre de haute tige ou de haute futaie minimum pour 2 emplacements de stationnement, sans empiéter sur la surface de stationnement ou les trottoirs. Ces zones peuvent aussi comporter des abris, pergolas ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera demandé :

- Que **15% au moins** de la superficie de l'unité foncière (opération globale) soit aménagé en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de **haute tige ou de haute futaie pour 100m²** d'espaces collectifs à créer, devra être à réaliser,
- De **créer des voies douces paysagées** de 3 mètres minimum de large, ces cheminements seront obligatoirement maillés aux cheminements existants ou futurs. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UC.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Envoyé en préfecture le 29/06/2021

Reçu en préfecture le 29/06/2021

Affiché le

ID : 031-213101363-20210628-20210504-DE

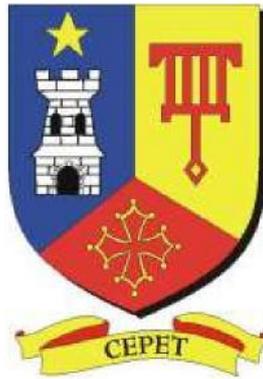
Berger
Levrault

80/107

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 400 m² de surface de plancher, il sera imposé en accord avec la Communauté de Communes du Frontonnais, la pose de fourreau permettant l'installation ou le passage de futurs réseaux de communication électronique.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET



**Dispositions applicables à la zone
à urbaniser fermée de la
commune de CEPET :**

- **AU0.**



ZONE AU0

Caractéristiques de la zone

La zone AU0 est une zone non équipée et destinée à une future urbanisation pouvant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes, compatibles avec les fonctions résidentielles.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, **non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.**

La zone comprend des espaces boisés classés.

Elle concerne divers sites répartis dans l'agglomération.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'intérêt public sont interdites.

ARTICLE AU0.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

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

Toutes les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

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

Toutes les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

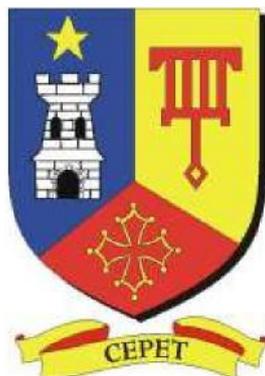
Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE AU0.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



**Dispositions applicables aux
zones agricoles de la commune
de CEPET :**

- **A**



ZONE A

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une grande partie de cette zone est exploitée, une autre partie comprend des secteurs boisés et protégés.

À la limite de Labastide Saint Sernin, on y retrouve la station d'épuration mutualisée entre les deux villages de CEPET et de Labastide Saint Sernin.

En plus d'exploitations agricoles et d'habitations en diffus, on y trouve quelques bâtisses remarquables : un mas, d'anciennes fermes...

Le règlement vise à assurer le maintien et favoriser l'exploitation agricole dans cette zone.

Au document graphique est repérée la zone inondable du Girou.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones.

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et l'habitat nécessaire au logement des exploitants.
- Sont autorisées les installations classées liées à l'activité agricole conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.
- **L'extension d'une habitation déjà existante liée à cette habitation est autorisée sous réserve de respecter les critères suivants :**
 - **La surface de plancher de l'extension doit être de maximum de 30% de la surface de plancher de l'habitation sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 200m² pour la construction existante et son extension.**

- **La construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 mètres.**
- **La hauteur de construction et des extensions ne doit pas excéder 6,5 mètres,**
- **La création d'annexe liée à une habitation déjà existante est autorisée, sous réserve de respecter les critères suivants :**
 - **La surface maximale totale de plancher des annexes est de 50m².**
 - **L'emprise maximale au sol totale des annexes est de 50m².**
 - **La hauteur d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.**
 - **Les annexes et piscines non couvertes peuvent être implantées à un minimum de 3,5 mètres par rapport à l'unité foncière et à 30 mètres maximum par rapport à tout point de la construction principale.**

Ces opérations d'extensions, ne sont possibles qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU.

L'implantation de toutes les constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge), cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou. Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

Les antennes de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base...) peuvent être autorisées à condition d'être à plus de 200 mètres de toute construction habitée, tout en respectant la réglementation en vigueur,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles à l'exercice d'une activité agricole ~~ou forestière~~.

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées ci-dessous à condition que les planchers soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- La surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- L'aménagement des constructions existantes à condition que :
 - Il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - Il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher,
- Les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher,
- Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- La réalisation de remblais, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
- Les sous-sols si impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau ;
- L'implantation des bâtiments autorisés devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface est inférieure à 200 m² et qui ont une forme presque carrée, avec la longueur inférieure à 1,5 fois la largeur ;
- Le premier plancher des constructions autorisées devra se situer au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

La largeur de l'accès (bande de roulement/circulation) ne devra pas être inférieure à 3,5 mètres afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des moyens de protection et de défense, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de collecte des ordures ménagères, de la distribution du courrier...

En bordure d'une route départementale RD14 ou RD20, seul les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage. Aucun nouvel accès individuel aux routes départementales (RD20 et RD14) ne sera autorisé.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou utilisation du sol doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte de ces réseaux.

Tout raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau d'eau potable et d'électricité n'est pas obligatoire pour les bâtiments agricoles.

Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessitent doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif et souterrain. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En cas d'absence de tels réseaux, le constructeur devra réaliser les dispositifs adaptés, dimensionnés et conformes à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements nécessaires restent à la charge du propriétaire.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome qui doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Sans objet.

Réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement de ces réseaux d'énergie, doivent être intégrés aux constructions et au paysage urbain dans les meilleures conditions, permettant un accès pour la maintenance et les relevés de consommation de façon aisée et sécurisée. Les évolutions de ces réseaux doivent être prévues initialement.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains (ordures ménagères et tri) en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques, d'hygiène et respectant la sécurité de la collecte, en accord avec le gestionnaire.

Dans le cas d'un collectif ou d'une voie en impasse sans aire retournement (cercle de 23 mètres de diamètre), une zone ou un abri réservé au stockage des conteneurs des déchets urbains ainsi qu'une aire de présentation seront exigés et devront s'intégrer aux constructions et au paysage dans les meilleures conditions d'esthétique, sécurité et d'hygiène.

Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets urbains dans leurs contenants, le jour de la collecte, doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- **À une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe des voies RD14 et RD 20,**
- **À une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,**
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 1 mètre minimum des emprises publiques et voies privées.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 3.5 mètres de toutes limites d'emprise publique et voie privée ; distance mesurée au bord du bassin.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées en recul de l'alignement des autres voies pourront être admis à condition de ne pas augmenter le retrait existant.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à **la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 mètres.**

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

Les bâtiments à vocation agricole, les serres et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et des zones AU (AU0 y compris).

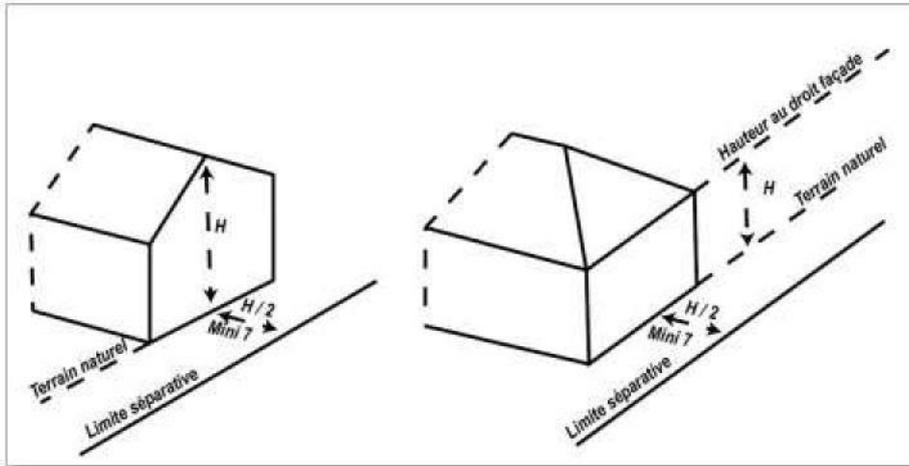
Toutes annexes, y compris les annexes inférieures à 20 m² et les piscines non couvertes peuvent être implantée à une distance minimale de **3.5mètres** des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limite de cours d'eau, ruisseau ou de fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 7 mètres par rapport à leurs limites d'emprises (crête de la berge). Cette distance sera portée à 15 mètres en limite de ruisseau cela concerne les ruisseaux de Paule, du Grés et du Girou.** Excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

A la date d'approbation du présent PLU, les aménagements, agrandissements, surélévations ou extensions des constructions existantes, déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure ou égale à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 1 mètre minimum des emprises publiques et voies privées.

Schémas de principe n° 4 et 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être séparées par une **distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 7 mètres**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux piscines et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Il est à noter que, ne sont pas réputés comme contigus, et sont donc considérés comme distincts deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert.

Il est imposé une distance maximale de 30 mètres entre deux constructions contiguës implantées sur une même unité foncière, par rapport à tout point de la construction principale. Cette distance maximale s'applique à tous type d'annexes, de piscines ...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET**ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

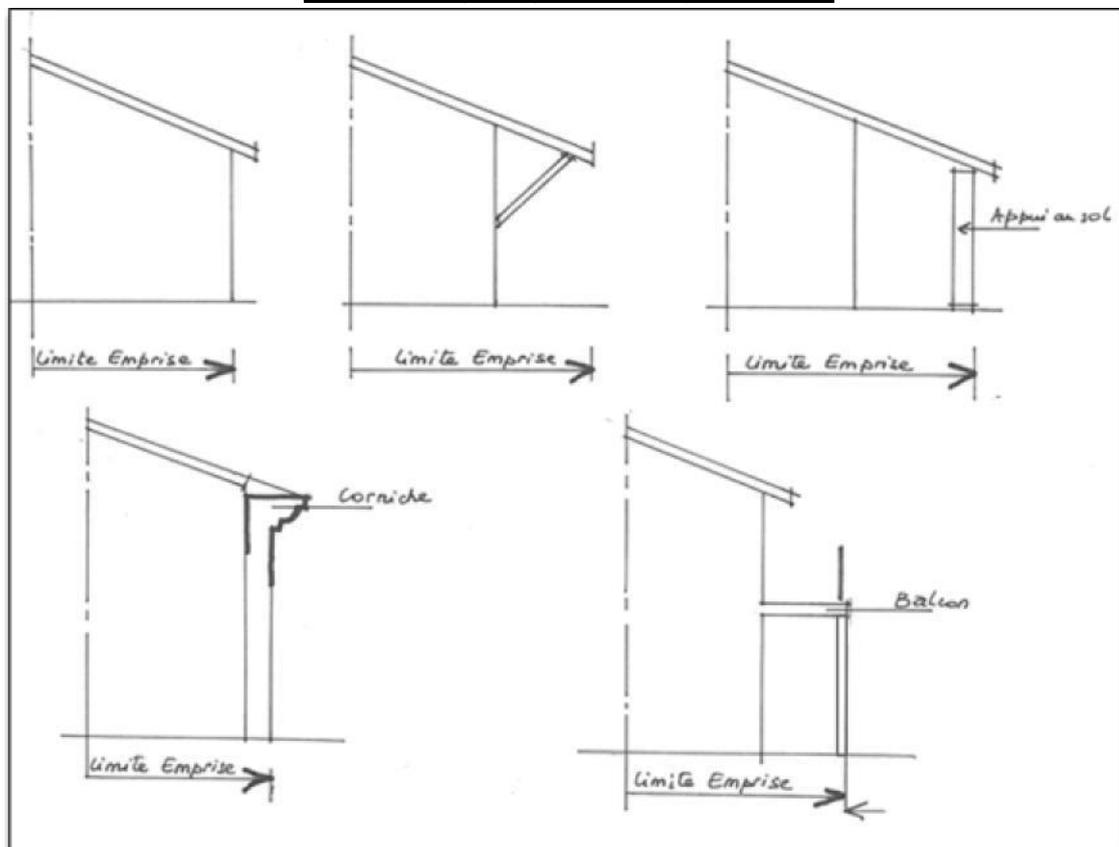
L'emprise maximale au sol totale des constructions d'habitations existantes (extension y comprise) doit être de maximum 200m².

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations est de 50m².

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

Schéma de principe n°7 : emprise au sol



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au pied des constructions jusqu'au niveau de la panne sablière (au-dessus de la sablière) pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé, au droit de la construction.

La hauteur mesurée des constructions ne pourra pas dépasser :

- Pour les bâtiments agricoles et/ou d'intérêt collectif 10 mètres au point le plus haut ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant,
- **Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions et des extensions mesurées telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 6,5 mètres,**
- **Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur des constructions et des extensions mesurées telle que mentionnée dans les alinéas ci-dessus, ne doit pas excéder 4 mètres.**

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction à usage d'habitation ou d'annexes (point le plus haut de la construction) ne pourra excéder 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de bâtiments agricoles.

Schéma de principe n°8 : une charpente traditionnelle

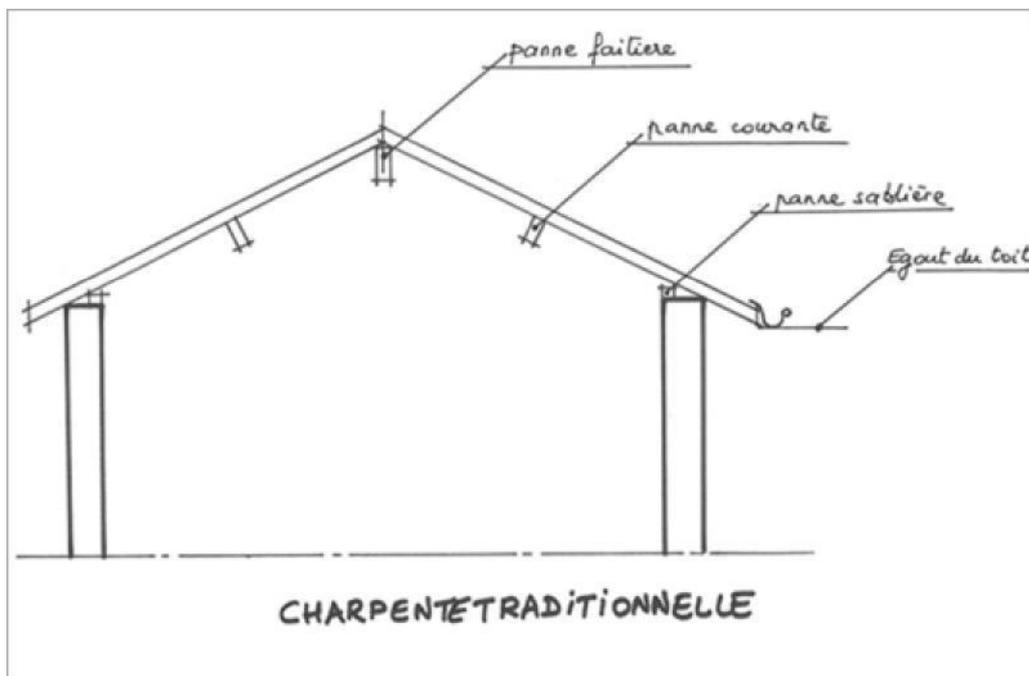


Schéma de principe n°9 : Un plancher toit terrasse

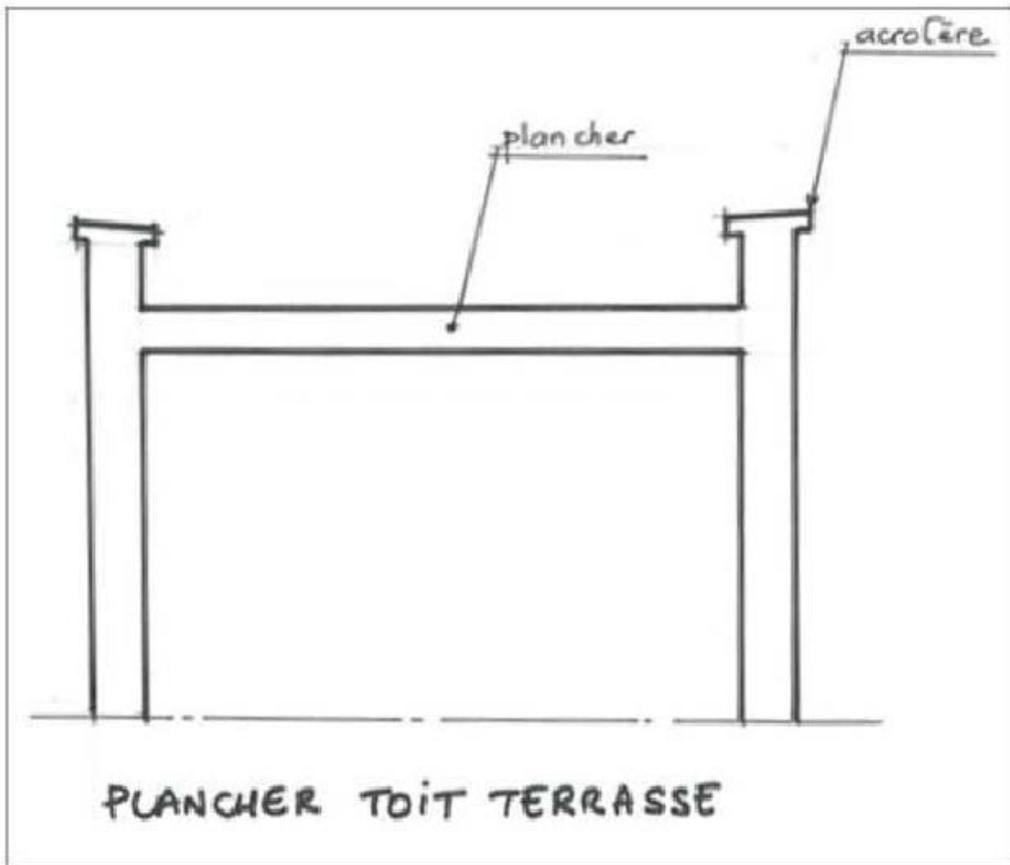
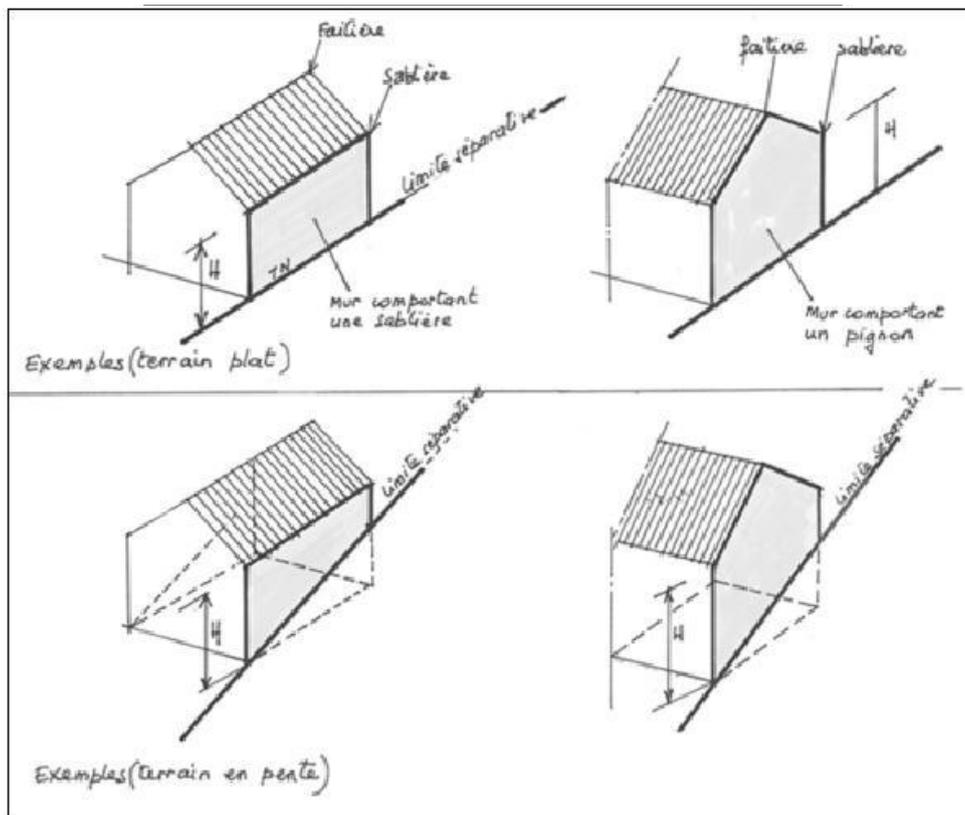


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions



RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Toitures – Couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- En toiture traditionnelle, les installations solaires doivent être posées parallèlement à la pente du toit,
- En toiture plate, les installations solaires doivent être posées le plus discrètement possible,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) et de la façon la plus discrète possible et en respect des normes en vigueur, notamment sonores... Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Pour un bâtiment agricole

- La pente pourra être adaptée pour l'intégration d'un dispositif d'énergie renouvelable.
- D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont Non réglementés.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Clôtures à l'alignement, sur les limites séparatives et sur voie

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ; s'il y a un soubassement, il ne devra pas dépasser 40 cm de hauteur, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,50 mètre.

Clôtures d'habitation

Si les clôtures sont réalisées, elles doivent respecter les règles ci-dessous :

- Être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Être composées soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Être composées soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage en bois...), avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement assorti à la teinte du bâtiment principal,
- La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum,
- Être composées en haies vives doublées ou non d'un système de claire-voie (grille, grillage) avec une hauteur maximale de 1,70 mètre.
- En zone inondable, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Clôtures agricoles

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Pour les parcelles comprenant des habitations et des annexes, au moins 60% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

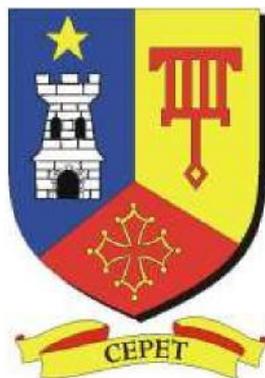
Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.



**DÉFINITIONS COMMUNES
AU RÈGLEMENT
DE LA COMMUNE DE CEPET**

DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT DE LA COMMUNE DE CEPET

En cas de divergence d'écriture ou par nature non prévues, les dispositions du règlement prévalent sur le présent lexique.

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Non aedificandi

C'est une servitude et qui interdit toute construction sur les parcelles concernées.

Affouillement / exhaussement des sols

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

Alignement

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR -NF V 12 051 - 054 et 055.

Destination des « constructions »

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

- **Les constructions à destination d'habitation** : Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction. Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.
- **Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)** : Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, ...). Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences...), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie...).
- **Les constructions à destination de bureaux** : Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique... Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes...).
- **Les constructions à destination de commerce** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.
- **Les constructions à destination d'artisanat** : Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes...), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie...), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction...), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile...).
- **Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)** : Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Elles recourent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuelles nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

- **Les constructions à destination agricole ou forestière** : Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille. Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation. Les constructions à destination forestière sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.
- **Les constructions à destination d'entrepôts** : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.
- **Les constructions à usage à destination de stationnement** : Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher. En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.
- **Les constructions à destination d'équipements collectifs** : Elles correspondent à une catégorie vaste et ambiguë, qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :
 - Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
 - Les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif). Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

Espaces boisés classés

Bois, forêt, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, etc.... (Art. L130.1 du code de l'urbanisme).

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (art. R 420-1).

Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

- Les couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés,
- Les débords de toitures,
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux),
- Les piscines non couvertes.

Habitation individuelle

Est une habitation individuelle toute construction étant un logement qui ne résulte pas d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé).

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Limite séparative

Limite de propriété.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons ...)).

Pignon

Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

Plain-pied

Un espace construit sensiblement au niveau du sol extérieur, ou d'un logement dont toutes les pièces sont de même niveau.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont exclues de ces surfaces de pleine terre.

Propriété

Bien, terrain, domaine, maison, etc., considérés dans leur appartenance à quelqu'un.

Sablère

Pièce de charpente posée horizontalement sur un mur, dans le même plan que celui-ci, et recevant le bas des chevrons de la toiture.

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et des ascenseurs
- les aires de stationnement
- les caves et les celliers en habitat collectif
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation)

RÈGLEMENT ÉCRIT, COMMUNE DE CÉPET

Voie, bande de roulement ou bande de circulation

Est considéré comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et (ou) destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

Les voies sont constituées de la chaussée (bande de roulement ou bande de circulation) mais aussi de toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité de ces usagers (trottoir, zone de stationnement ...).

Fin du document.



3 – EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET

3 – EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	1
PREAMBULE	3
LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA MODIFICATION DU PLU	5

PREAMBULE

EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal. »*

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

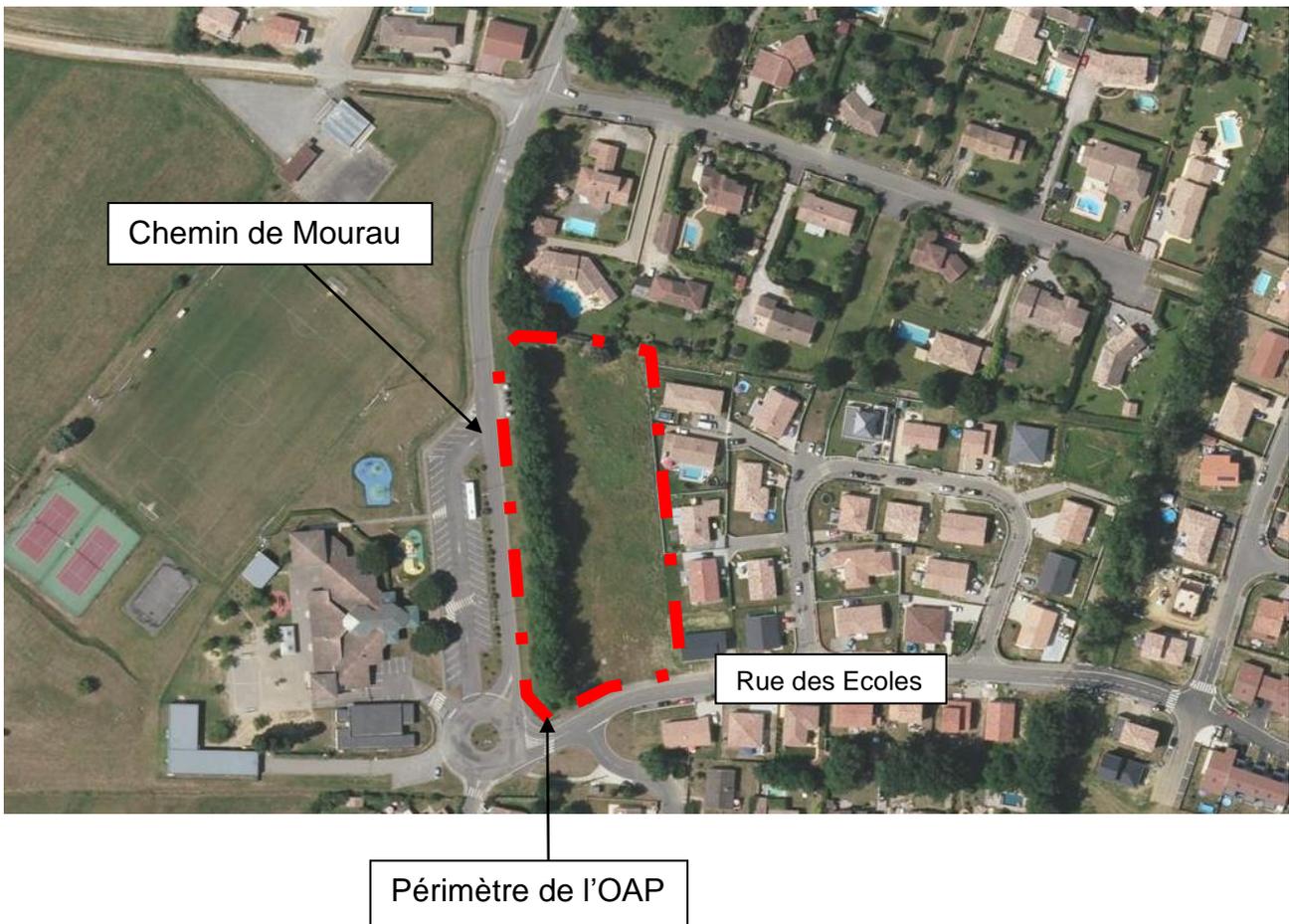
Les principes seront alors à affiner lors de l'étude de faisabilité et plus détaillés. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA MODIFICATION DU PLU

EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET

La zone soumise à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Cépet se situe au cœur de la zone urbaine, dans des quartiers où prédominent un habitat pavillonnaire avec des densités variables.

Bordé par la rue des Ecoles et le chemin de Moureau, le site est en face du groupe scolaire et des équipements sportifs communaux.



EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 0.5 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le secteur se trouve au sud-ouest du centre-bourg en contiguïté du groupe scolaire, mais aussi en limite à l'est avec un lotissement caractérisé par des tailles de parcelles entre 450 et 550m² environ. Les espaces bâtis au nord s'illustrent par une trame urbaine un peu plus aérée avec des parcelles dont la superficie varie entre 980 et 1150m² environ.

Une allée de grands chênes borde la limite ouest du site et confère un intérêt paysager indéniable à ce secteur du bourg.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : UB

SURFACE TOTALE DU SITE : 0.5 ha

NOMBRE DE LOTS/LOGEMENTS : L'opération pourra comprendre un découpage en 7 logements maximum. Sur chaque lot il est attendu un pourcentage d'espace vert de 45% par rapport à la surface de chaque lot compte tenu du caractère avoisinant et paysager de la zone et afin de privilégier l'écosystème créé par l'allée composée des grands chênes et feuillus présents sur le périmètre de l'OAP.

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Cette OAP fait l'objet d'une seule opération d'aménagement.



Vue panoramique du site de l'OAP depuis le giratoire des écoles

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET INSERTION PAYSAGÈRE :

Le projet d'urbanisme doit permettre de conserver l'alignement d'arbres existants, prévoir des aménagements paysagers avec les ensembles bâtis voisins pour faciliter l'insertion paysagère du projet et créer des espaces tampons.

L'insertion paysagère du site implique également une forte proportion d'espaces verts de pleine terre. Ainsi 30% du site devra comprendre des espaces verts de pleine terre.

EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET

Tous les arbres et arbustes plantés dans les espaces communs et parties privatives devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

Afin de créer une certaine transition dans le paysage urbain existant, il est recherché une densité intermédiaire du bâti entre le parcellaire très aéré au nord du site et les parcelles plus réduites à l'est.

Pour répondre à ce même enjeu d'une intégration urbaine de qualité et pour créer un front bâti régulier, les principaux éléments bâtis devront être implantés prioritairement dans l'espace défini à ce titre et reporté sur le schéma d'aménagement ci-après.

Dans la perspective de faciliter les cheminements doux qui permettent des déplacements sécurisés entre les quartiers et participent à la qualité du cadre de vie, l'opération devra comprendre une voie douce en bordures ouest et nord du site.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Pour répondre à des impératifs de fonctionnalité, la liaison douce devra être de 4m minimum de large.

Le **réseau viaire** structurant consiste à aménager une voie principale de desserte, dont les caractéristiques seront conformes aux dispositions du règlement urbanisme. La voie structurante intègre une entrée et sortie sur le site. La voie sera à sens unique.

Dans ce dernier cas, l'accès au nord du site devra se faire dans la bande de 10m non plantée d'arbres en bordure du Chemin de Mourau.

Chaque entrée et sortie sur le site donnera lieu à un aménagement de carrefour.

Des voies secondaires se raccordant sur la voie principale de desserte pourront être autorisées.

Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX

Il sera fait application des dispositions du règlement local d'urbanisme.

RÉSEAUX DIVERS : le site est desservi par des réseaux en capacité suffisante (assainissement, eau potable, électricité et défense incendie).

Pour la collecte des déchets, deux organisations peuvent être envisagées, la première étant la réalisation d'une aire de présentation des ordures ménagères prévue dans le périmètre de l'OAP. Cette aire devra être enterrée pour le stockage des ordures ménagères.

La deuxième organisation étant une collecte en porte à porte dans la mesure où les structures de la chaussée sont adaptées au passage d'un véhicule de collecte. Ces deux modes d'organisation sont exclusifs l'un de l'autre.

EXTRAIT DES OAP, COMMUNE DE CEPET 9/9

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Aménagements liés aux déplacements

Voie de desserte traversante en sens unique

Espace préférentiel pour l'implantation du bâti principal

Liaison douces (4 m de large minimum)

Aménagement de carrefour

Aménagements paysagers

Alignement d'arbres à conserver

Principe de haies en limite de propriété

Aménagement paysager linéaire à réaliser

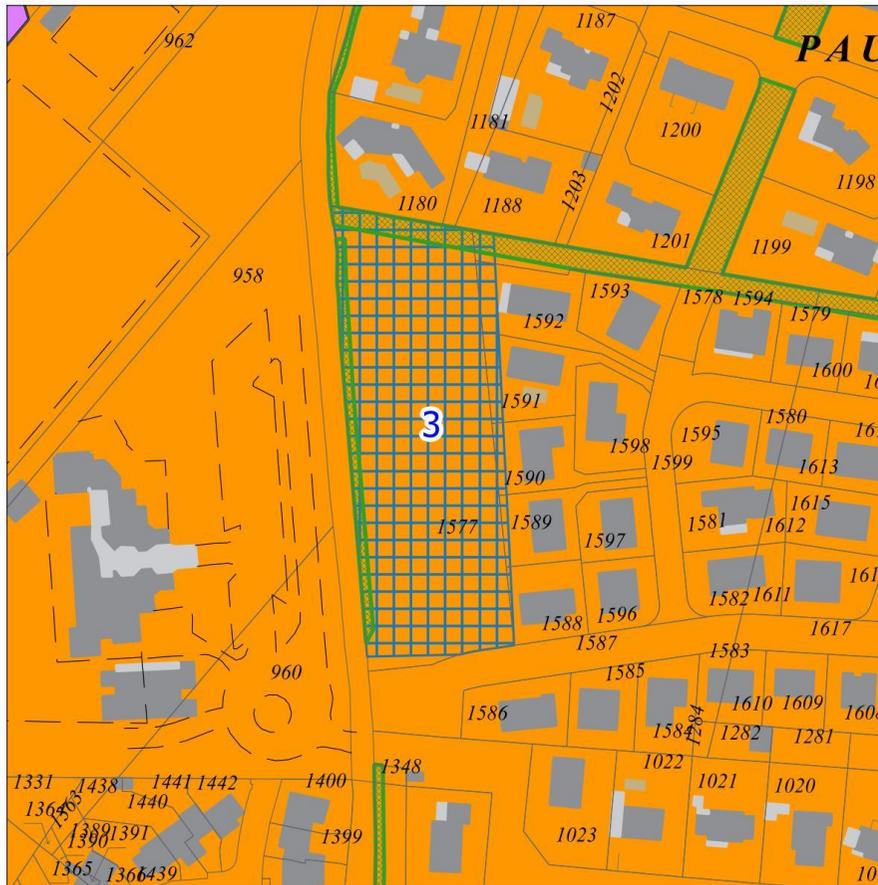
Espace non bâti à traiter prioritairement en espace vert

4 – EXTRAITS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

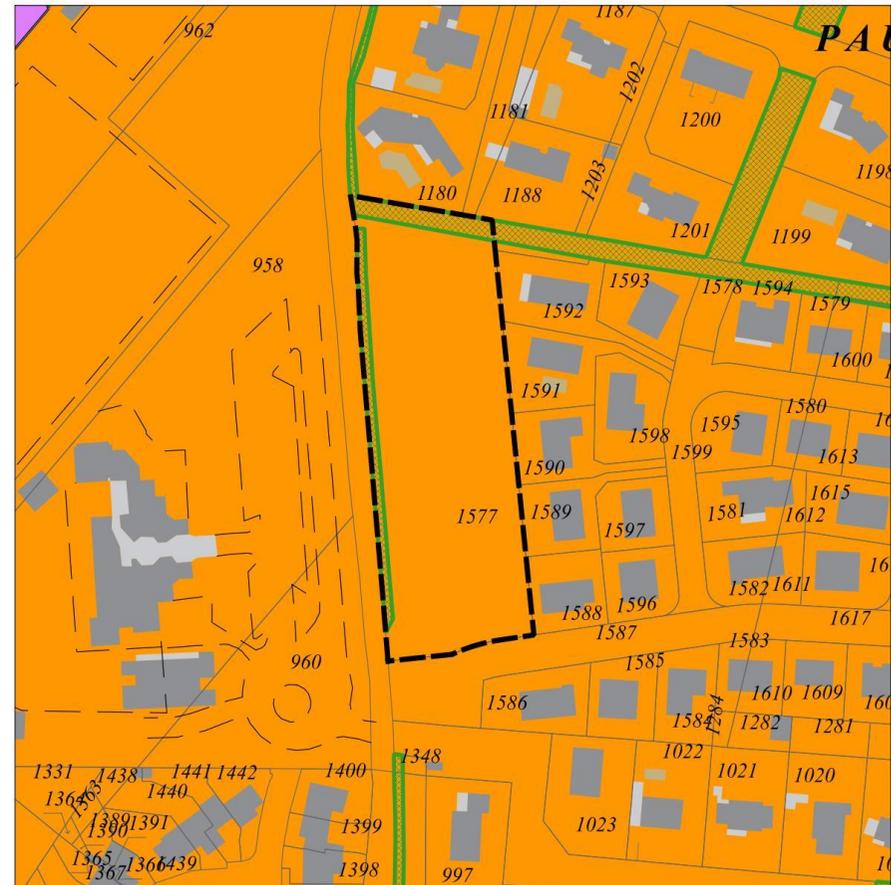
EXTRAITS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, COMMUNE DE CÉPET

Objet n°1 – Suppression de l’Emplacement réservé n°3 et ajout d’un périmètre OAP

Extrait du règlement graphique avant ajustement



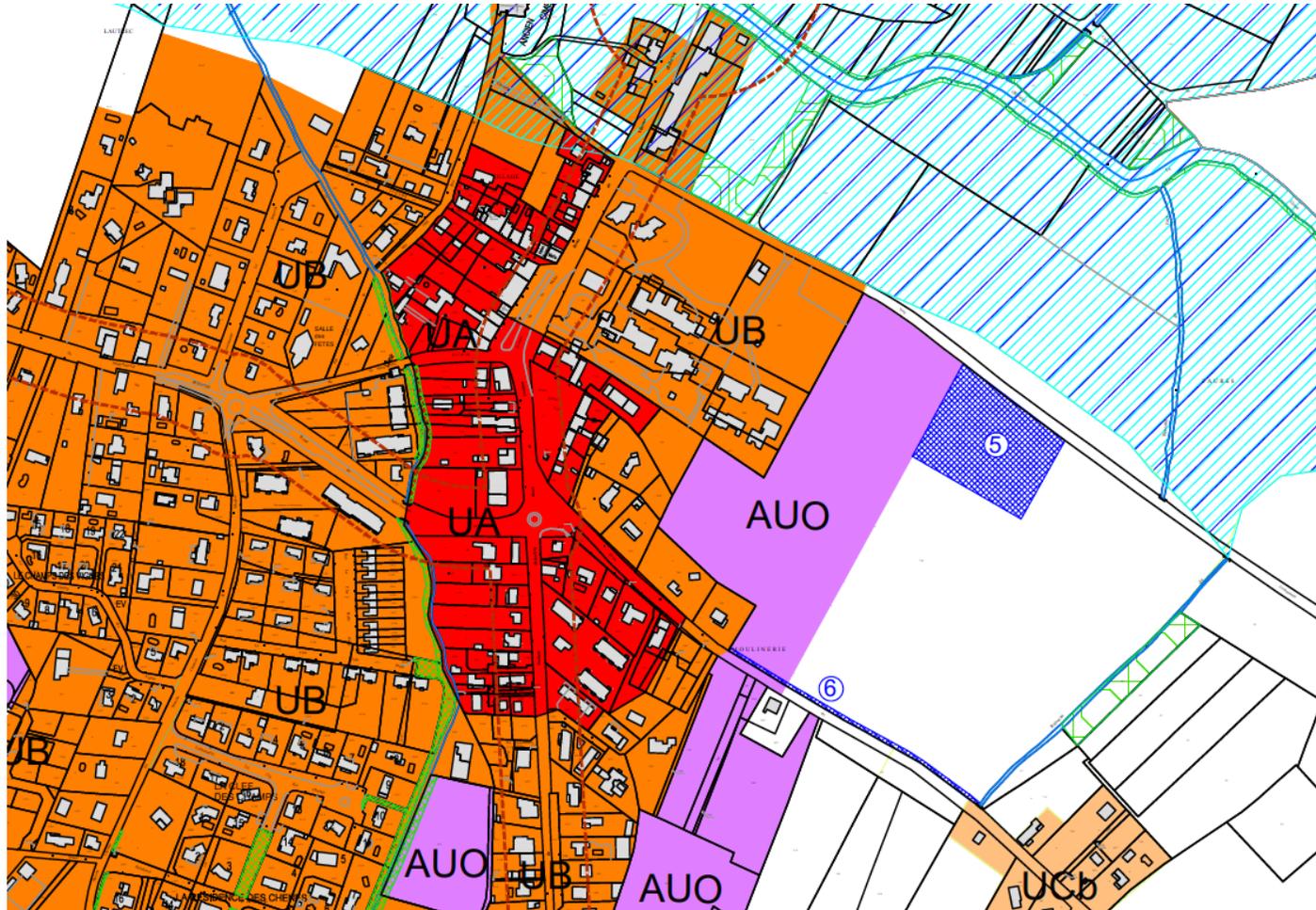
Extrait du règlement graphique après ajustement



EXTRAITS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, COMMUNE DE CÉPET

Objet n°2 – Création d'un secteur UAa

Extrait du règlement graphique avant ajustement



EXTRAITS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE, COMMUNE DE CÉPET

Extrait du règlement graphique après ajustement

