

**Département de la Haute-Garonne
Commune de Cépet**

**2^{ème} MODIFICATION
SIMPLIFIEE 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 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

Liste des Pièces

0 – Pièces administratives

1 - Additif au rapport de présentation

2 – Règlement local d'urbanisme

3 – Extrait du Document Graphique de Zonage

4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE



0 – PIECES ADMINISTRATIVES

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

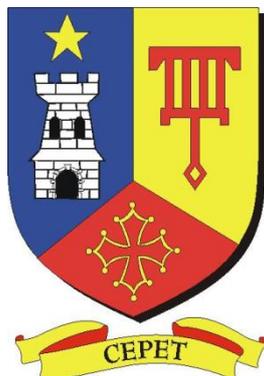
Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET



1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
3. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	8
4. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
4.1. Objet n°1 – Suppression de deux Emplacements Réservés (n°1 et 2).....	9
4.2. Objet n°2 – Prise en compte des retours du contrôle de légalité	14
4.2.1. Objet n°2.1. : Mentionner les Servitudes d’Utilité Publique dans le Règlement Ecrit.....	14
4.2.2. Objet n°2.2. : Actualiser et reporter l’arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures terrestres	14
4.2.3. Objet n°2.3. : Supprimer du règlement écrit les dispositions ne relevant pas du Code de l’Urbanisme	15
4.2.4. Objet n°2.4. : Laisser la possibilité aux caravanes isolées de stationner sur la commune	16
4.2.5. Objet n°2.5. : Corriger les références à la zone inondable dans les articles 2 et 13.....	16
4.2.6. Objet n°2.6. : Corriger les références à la SHON et à la SHOB	16
4.2.7. Objet n°2.7. : Supprimer la possibilité de dérogation aux articles 6 et 7 pour les équipements publics	17
4.2.8. Objet n°2.8. : Interdire à nouveau la création de tout nouvel accès sur la RD14.....	17
4.2.9. Objet n°2.9. : Expliciter la contradiction aux articles U6 et A6	17
4.2.10. Objet n°2.10. : Corriger les mentions faites au PPRi	18
4.2.11. Objet n°2.11. : Supprimer restrictions concernant les toitures terrasses végétalisées en U11 et A11	18
4.2.12. Objet n°2.12. Clarifier la suppression concernant la hauteur des murs bahut aux articles 11	18
4.2.13. Objet n°2.13. : Interdire les constructions à usage agricole en zone U.....	18
4.2.14. Objet n°2.14. Encadrer la possibilité de diminuer le retrait pour les extensions en zone U	19
4.2.15. Prendre en compte les annexes de moins de 20m ² et les balcons dans les articles U6 et U7	19
4.2.16. Modifier la règle concernant les antennes de télécommunications.....	19
4.2.17. Supprimer la référence à l’activité forestière en zone A.....	20
4.2.18. Supprimer les références au raccordement à l’assainissement collectif en zone A.....	20
4.2.19. Supprimer les références aux lotissements et logements collectifs en zone A.....	20
4.2.20. Elargir la règle de la distance imposée entre les bâtiments agricoles et les zones urbaines aux zones à urbaniser	21
5. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE	22

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

PREAMBULE

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

- Actualiser les éléments sur le contexte local
- Rappeler les objets de la modification simplifiée 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.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

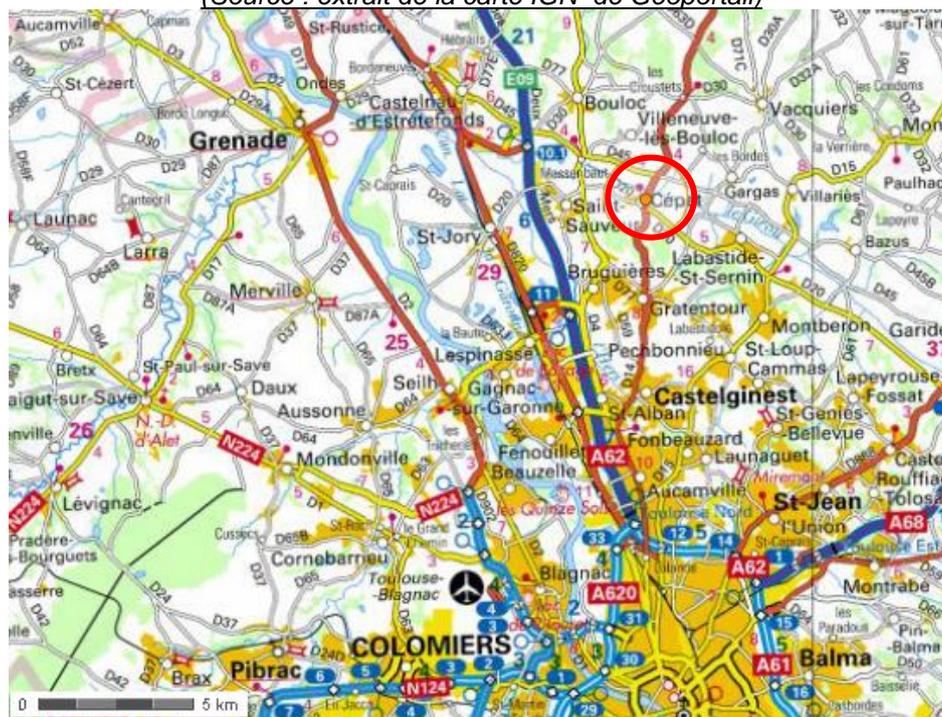
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

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.

CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Cépet compte 1 673 habitants d'après le dernier recensement de l'INSEE¹.

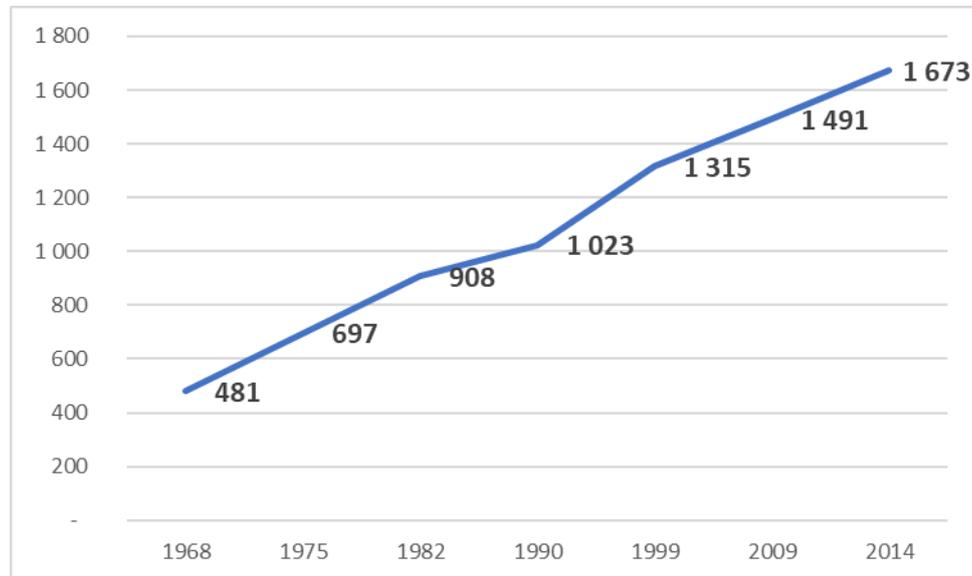
La population a connu une croissance démographique constante depuis le milieu du XXème siècle. De 1999 à 2014, la commune a gagné 358 habitants, soit une hausse de presque 30%. Cette hausse de la population se traduit également par une hausse de la densité moyenne.

¹ INSEE RP, 2014

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

Evolution de la population depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	481	697	908	1 023	1 315	1 491	1 673
Densité moyenne (hab./km ²)	68	98	128	144	185	210	235



(Sources : Insee, RP1968 à 2013 exploitations principales.)

Aujourd'hui, la commune de CEPET présente un dynamisme démographique bien marqué, elle se trouve en effet dans la zone d'influence de l'agglomération Toulousaine.

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).

La présente seconde modification simplifiée a 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.

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

2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Point de la modification	Pièces du dossier du PLU modifiées
Objet n°1 : Suppression de trois emplacements réservés (n°1, 2 et 4)	- <i>Règlement graphique</i>
Objet n°2 : Prise en compte des retours du contrôle de légalité de la DDT 31 suite à l'approbation de la première modification du PLU de Cépet, exécutoire au 17 juin 2017. Il mentionne les points suivants :	
Concernant les contraintes :	
Objet n°2.1 : Mentionner les Servitudes d'Utilité Publique dans le règlement écrit	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.2 : Actualiser et reporter l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures terrestres	- <i>Règlement graphique</i>
Concernant les règles générales du règlement écrit :	
Objet n°2.3 : Supprimer du règlement écrit les dispositions ne relevant pas du Code de l'Urbanisme	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n° 2.4 : Laisser la possibilité aux caravanes isolées de stationner sur la commune.	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.5 : Corriger les références à la zone inondable dans les articles 2 et 13	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.6 : Corriger les références à la SHON et à la SHOB	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.7 : Supprimer la possibilité de dérogation aux articles 6 et 7 pour les équipements publics	- <i>Règlement écrit</i>
Concernant le règlement écrit des zones U et A :	
Objet n°2.8 : Interdire à nouveau la création de tout nouveau accès sur la RD14	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.9 : Expliciter la contradiction aux articles U6 et A6	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.10 : Corriger les mentions faites au PPRi	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.11 : Supprimer les restrictions concernant les toitures terrasses végétalisées en U11 et A11	- <i>Règlement écrit</i>
Article n°2.12 : Clarifier la suppression concernant la hauteur des murs bahut aux articles 11	- <i>Règlement écrit</i>
Concernant le règlement écrit des zones U :	
Objet n°2.13 : Interdire les constructions à usage agricole en zone U.	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.14 : Encadrer la possibilité de diminuer le retrait pour les extensions en zone U	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.15 : Prendre en compte les annexes de moins de 20m ² et les balcons dans les articles U6 et U7	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.16 : Modifier la règle concernant les antennes de télécommunication	- <i>Règlement écrit</i>

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

Concernant le règlement écrit de la zone A :	
Objet n°2.17. : Supprimer la référence à l'activité forestière en zone A	- <i>Règlement écrit</i>
Objet n°2.18. : Supprimer les références au raccordement à l'assainissement collectif en zone A	- <i>Règlement écrit</i>
Article n°2.19. : Supprimer les références aux lotissements et logements collectifs en zone A	- <i>Règlement écrit</i>
Article 2.20. : Elargir la règle de la distance imposée entre les bâtiments agricoles et les zones urbaines aux zones à urbaniser	- <i>Règlement écrit</i>

Il convient de rajouter que cette modification simplifiée 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 :

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

Enfin, suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, concernant la demande d'évaluation environnementale au cas par cas dans tous les cas d'évolution du PLU, il est convenu que ce dossier de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Cépet ne fera pas l'objet d'une demande auprès de la DREAL car cette procédure de modification simplifiée vise avant tout à reprendre une précédente procédure de modification ayant fait l'objet d'un retour du contrôle de légalité.

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 Durables ;
- 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 résultant, 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 simplifiée. A ce titre, l'enquête publique n'est donc pas obligatoire. Une mise à disposition du public se tiendra sur une durée d'un mois.

L'utilisation de cette procédure a été validée par le retour du contrôle de légalité, dans un courrier de la DDT en date du 1^{er} aout 2017.

4. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE

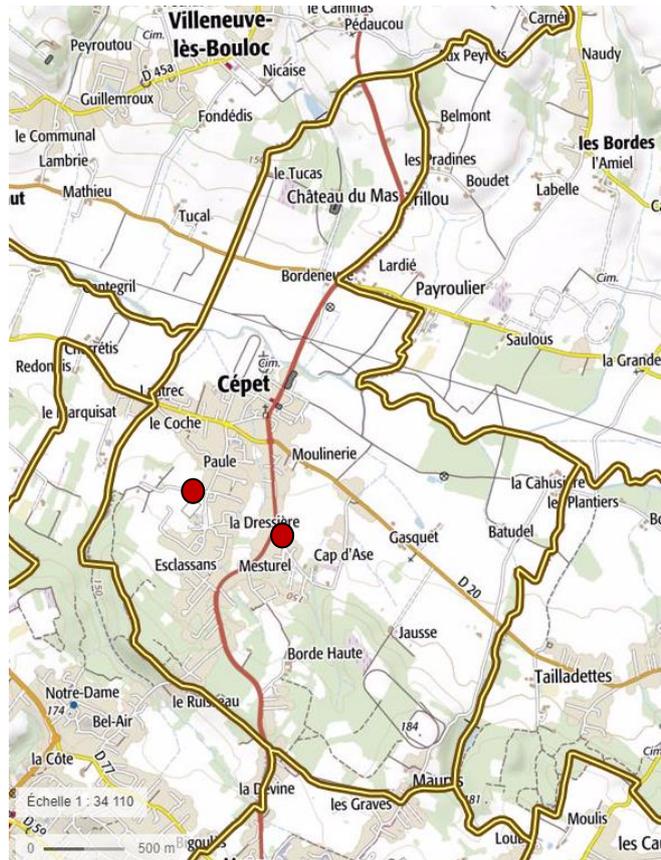
4.1. OBJET N°1 – SUPPRESSION DE TROIS EMBLEMES RESERVES (N°1, 2 ET 4)

4.1.1. Caractéristiques du site

Les sites concernés par les emplacements réservés n°1 et 2 sont localisés à l'extrémité ouest de la zone urbaine, au lieu-dit Mourau, à proximité du stade.

L'emplacement réservé n°4 est situé au lieu-dit La Dressière, à cheval sur l'avenue de Toulouse (RD 14).

Localisation des emplacements réservés n°1, 2 et 4 à l'échelle de la commune



Localisation des Emplacements Réservés n°1 et 2



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET**Localisation de l'emplacement réservé n°4****- L'emplacement réservé n°1 :**

Cet emplacement réservé est classé en zone UB, qui correspond à l'extension de l'agglomération autour du village historique, qui s'est faites pour l'essentiel sous forme de lotissements.

La destination de cet emplacement réservé était l'aménagement de bâtiments publics et d'aires de stationnement. Sa superficie est de 2 100m². L'occupation du site est actuellement agricole.

- L'emplacement réservé n°2 :

Cet emplacement réservé est classé en zone AU0, c'est-à-dire que les terrains sont non équipés mais destinés à une future urbanisation pouvant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et de services et de leurs annexes, compatibles avec les fonctions résidentielles.

La destination de cet emplacement réservé était l'aménagement d'équipements sportifs et loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement. Sa superficie est de 9 700m². L'occupation du site est actuellement agricole.

- L'emplacement réservé n°4

Cet emplacement réservé est classé en zone UB, qui correspond à l'extension de l'agglomération autour du village historique, qui s'est faite pour l'essentiel sous forme de lotissements.

La destination de cet emplacement réservé était l'aménagement d'un carrefour en prévision du désenclavement du chemin du Mourau. Sa superficie est de 1 800m². Les parcelles concernées sont occupées par différents usages : espaces publics (voiries...), espace naturel boisé, terrain particulier et espace agricole.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

4.1.2. Justification de la modification

- Emplacements réservés n°1 et 2

La collectivité a été mise en demeure d'acquérir ces parcelles (emplacements réservés n°1 et 2) il y a plusieurs mois. Une estimation a été faite par les domaines mais la commune n'est pas en capacité d'en faire l'acquisition sur la période de la mise en demeure d'acquérir.

- Emplacement réservé n°4

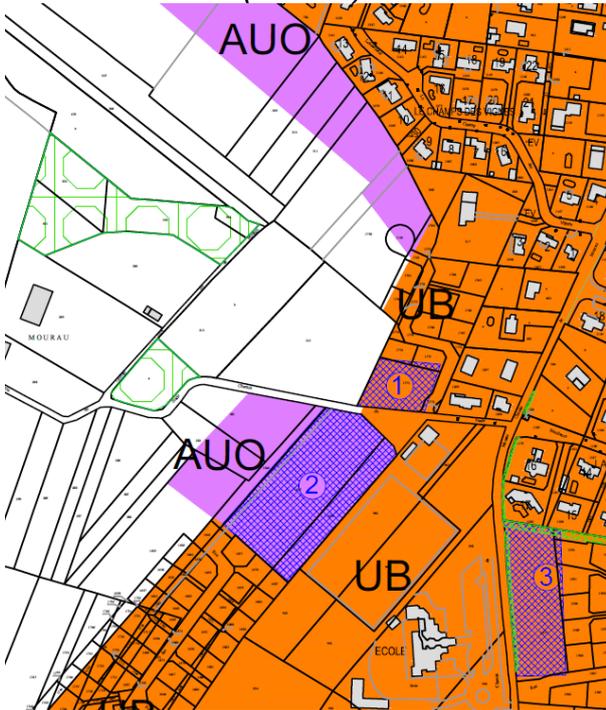
Cet emplacement réservé avait pour objectif d'aménager un carrefour. Les aménagements ont pu être réalisés et les terrains qui avaient été nécessaires à la réalisation des aménagements sont des propriétés communales.

4.1.3. Incidences sur les documents constitutifs du PLU

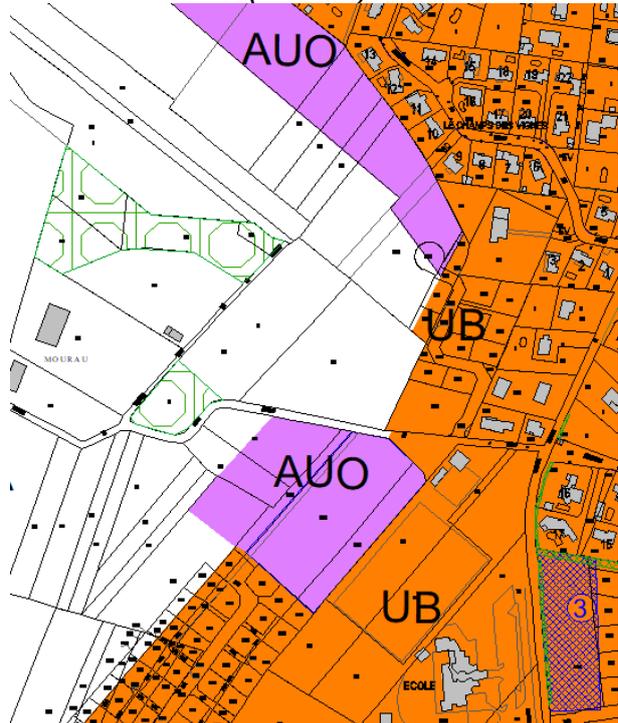
Le règlement graphique est modifié pour supprimer ces deux emplacements réservés.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

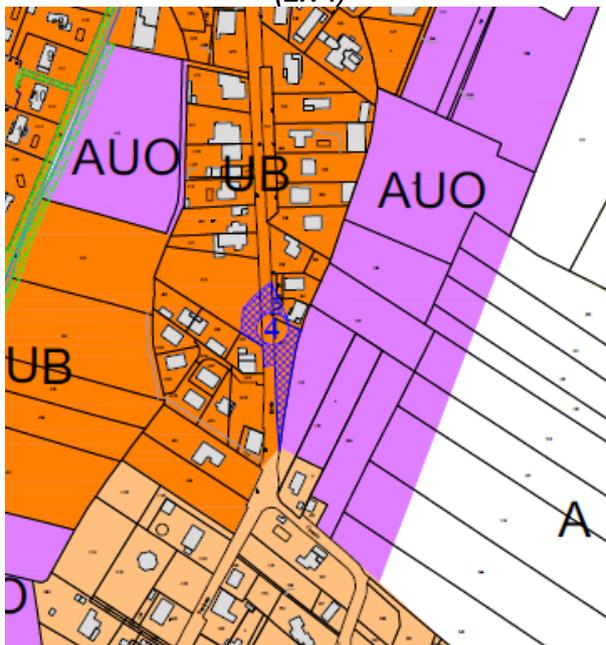
**Extrait du règlement graphique avant modification
(ER 1 et 2)**



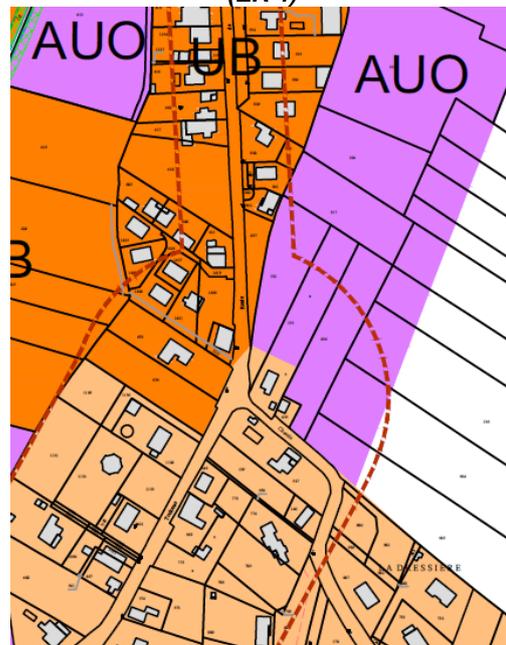
**Extrait du règlement graphique après modification
(ER 1 et 2)**



**Extrait du règlement graphique avant modification
(ER 4)**



**Extrait du règlement graphique après modification
(ER 4)**



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET**Tableau des Emplacements Réservés avant la modification**

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	superficie en m²
1	Aménagement de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	2100
2	Aménagement d'équipements sportifs et loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	9700
3	Aménagement d'équipements de loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	5300
4	Aménagement du carrefour en prévision du désenclavement du chemin Maurou	Commune	1800
5	Aménagement d'équipements sportifs et loisirs et d'aires de stationnement	Commune	10000
6	Aménagement liaisons douces (piétonne et cyclables)	Commune	900
7	Aménagement liaisons douces (piétonne et cyclables)	Commune	350
8	Infrastructure routière : élargissement voirie et carrefour	Département	13200

Tableau des Emplacements Réservés après la modification

Tableau des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	superficie en m²
1	Aménagement de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	2100
2	Aménagement d'équipements sportifs et loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	9700
3	Aménagement d'équipements de loisirs, création de bâtiments publics et d'aires de stationnement	Commune	5300
4	Aménagement du carrefour en prévision du désenclavement du chemin Maurou	Commune	1800
5	Aménagement d'équipements sportifs et loisirs et d'aires de stationnement	Commune	10000
6	Aménagement liaisons douces (piétonne et cyclables)	Commune	900
7	Aménagement liaisons douces (piétonne et cyclables)	Commune	350
8	Infrastructure routière : élargissement voirie et carrefour	Département	13200

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET**4.2. OBJET N°2 – PRISE EN COMPTE DES RETOURS DU CONTROLE DE LEGALITE**

Suite à l'approbation de la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de Cépet, la DDT de la Haute Garonne a envoyé à la commune le retour du contrôle de légalité, en date du 1^{er} août 2017.

Le contrôle de légalité soulevait des incohérences, principalement dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme modifié, nécessitant la présente modification simplifiée pour rectifier les erreurs relevées.

4.2.1. Objet n°2.1. : Mentionner les Servitudes d'Utilité Publique dans le Règlement Ecrit**- Justification de la modification**

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, l'existence des servitudes d'utilité publique doit être rappelée dans les dispositions communes du règlement.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

La partie dispositions communes du règlement écrit est complétée afin de faire mention de la présence des servitudes d'utilité publique dont le plan et la liste sont annexés au PLU.

4.2.2. Objet n°2.2. : Actualiser et reporter l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures terrestres**- Justification de la modification**

L'article R151-34 du Code de l'Urbanisme indique que doivent apparaître les secteurs de protection contre les nuisances. A ce titre, l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures doit être actualisé et reporté sur le règlement graphique.

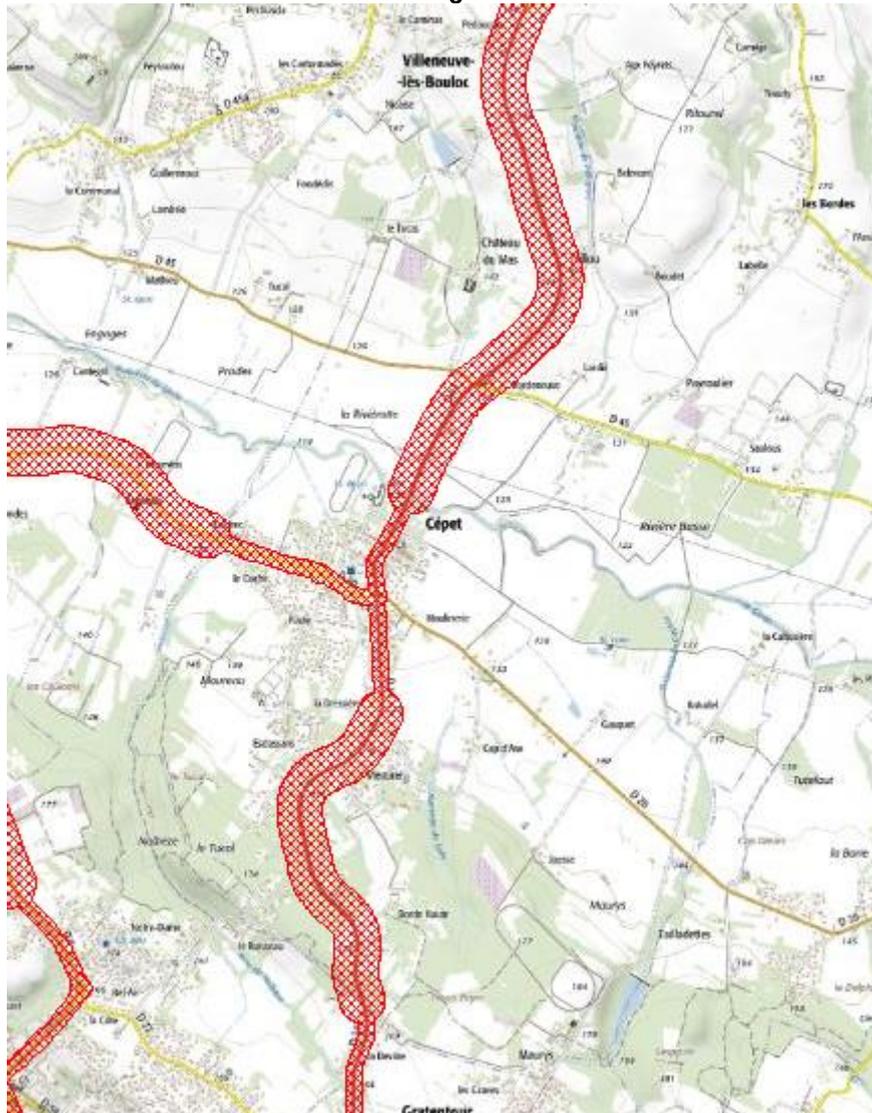
- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

La mention concernant l'article le classement sonore des infrastructures est actualisée dans la partie « Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols », en préambule du règlement écrit, notamment par rapport au classement de la RD20, alors que la RD14 était la seule qui était mentionnée.

Le classement sonore des infrastructures est également actualisé sur le règlement graphique.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

Secteurs affectés par le bruit, source : DDT 31, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>



4.2.3. Objet n°2.3. : Supprimer du règlement écrit les dispositions ne relevant pas du Code de l'Urbanisme

- Justification de la modification

Le règlement écrit ne doit comporter que des dispositions qui relèvent du Code de l'Urbanisme et doit faire abstraction des autres règles issues du Code Civil, du Code de la construction et de l'habitation...

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Afin de tenir compte de cette observation, les mentions qui portaient sur les règles issues d'autres Codes que le Code de l'Urbanisme sont supprimées.

La modification simplifiée est également l'occasion de procéder à un « toilettage » en modifiant les articles du Code de l'Urbanisme suite à la nouvelle codification du livre I du Code de l'Urbanisme et des articles R111 et suivants. A ce titre, les articles cités dans l'introduction du règlement écrit sont modifiés en conséquence.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET**4.2.4. Objet n°2.4. : Laisser la possibilité aux caravanes isolées de stationner sur la commune****- Justification de la modification**

Le règlement ne laisse pas la possibilité aux caravanes isolées de stationner sur la commune. Or, un maire ne peut interdire de manière absolue, sauf circonstance exceptionnelle, le stationnement des caravanes hors terrains aménagés lorsque les caravanes sont à usage professionnel ou lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (articles 111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme). Par conséquent, cette interdiction générale et absolue est illégale et ne serait pas opposable à de telles caravanes.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

L'article UC1 est modifié afin de ne pas interdire le stationnement des caravanes isolées sur une zone de la commune et ainsi lever ce point illégal du retour du contrôle de légalité.

4.2.5. Objet n°2.5. : Corriger les références à la zone inondable dans les articles 2 et 13**- Justification de la modification**

Les articles UC2 et UC13 édictent des dispositions spécifiques au risque inondation. Or, cette zone UC n'est pas concernée par cette contrainte. A contrario, aucune règle n'est fixée en zone A, alors que la zone inondable touche principalement les terrains agricoles (au nord de la commune).

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Toutes mentions à la zone inondable sont supprimées du règlement écrit de la zone UC (articles 2 et 13).

Des prescriptions sont, à l'inverse, portées en A (article A2) afin d'encadrer les constructions autorisées par les articles A1 et A2, en fonction du risque inondation. Il s'agit des mêmes prescriptions qu'en zone UA et UB, avec des précisions concernant les remblais, sous-sols... De plus, il est rajouté à l'article 11 de la zone A concernant les clôtures, qu'elles doivent être hydrauliquement transparentes en zone inondable.

4.2.6. Objet n°2.6. : Corriger les références à la SHON et à la SHOB**- Justification de la modification**

La rédaction des articles UA2 et UB2 fait référence à la SHON et à la SHOB (surface hors œuvre nette et brute). Or, ces définitions ont été supprimées du Code de l'Urbanisme et remplacées par la surface de plancher.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Les références à la SHON et à la SHOB sont supprimées des articles UA2 et UB2 et remplacées par la surface de plancher, afin d'être en cohérence avec le Code de l'Urbanisme et avec les autres articles du règlement écrit, qui font référence à la surface de plancher.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET**4.2.7. Objet n°2.7. : Supprimer la possibilité de dérogation aux articles 6 et 7 pour les équipements publics****- Justification de la modification**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (CINEC) sont autorisées par le biais du point 4 des dispositions générales avec dérogation aux articles 3 à 16. Or, les articles 6 et 7 restent obligatoires.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Le point 4 de la partie dispositions générales du règlement écrit est modifié afin de rappeler que les articles 6 et 7 restent applicables pour les CINEC.

Les articles 6, 7, 8 et 10 sont modifiés en ce qui concerne la zone agricole afin de préciser que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles, afin de répondre à un besoin spécifique dans la zone agricole.

Cependant, en UB7, la commune souhaite que les CINEC puissent se positionner sur les limites séparatives, à condition que les bâtiments soient constitués uniquement d'un rez-de-chaussée. L'article UB7 est donc modifié pour le permettre.

4.2.8. Objet n°2.8. : Interdire à nouveau la création de tout nouvel accès sur la RD14**- Justification de la modification**

Les articles 3 ont été modifiés par la 1^{ère} modification et suppriment l'interdiction de tout nouvel accès à la RD14 sauf aménagement spécifique, cela va à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit des alternatives à la RD14.

Cette règle a en effet été supprimée de l'article UC3. Afin de rester compatible avec le PADD, l'article UC3 est modifié afin de retrouver sa formulation d'avant la 1^{ère} modification du PLU.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

La mention « hors agglomération, tout nouvel accès à la RD14 et à la RD20 est interdit, sauf aménagement spécifique en accord avec le gestionnaire de voirie » est rajoutée à l'article UC3.

Des précisions sont également apportées à l'article A3 à ce sujet.

4.2.9. Objet n°2.9. : Expliciter la contradiction aux articles U6 et A6**- Justification de la modification**

Les articles U6 et A6 présentent une contradiction entre leurs intitulés « voies et emprises publiques » alors que les règles concernent les « voies publiques et privées ». Il s'agit d'un exemple, le titre des articles doit être modifié pour s'adapter au contenu de l'article.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Le titre de l'article 6 de toutes les zones est modifié et devient « Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ». Il est ainsi plus approprié par rapport au contenu des articles.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

Objet n°2.10. : Corriger les mentions faites au PPRi

- **Justification de la modification**

Dans les articles 9 et la partie « définition », il est indiqué « sauf dispositions contraires du PPRi ». Or la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques.

- **Incidences sur les documents constitutifs du PLU**

Les mentions portées au PPRi sont retirées du règlement écrit (article 9 des zones A et U et définitions).

4.2.10. Objet n°2.11. : Supprimer restrictions concernant les toitures terrasses végétalisées en U11 et A11

- **Justification de la modification**

Les articles U11 et A11 (aspect extérieur) limitent les toitures terrasses aux constructions contemporaines ou bioclimatiques. Cependant, en application des articles L111-16 et R111-23 du Code de l'Urbanisme, les toitures terrasses végétalisées ne peuvent pas être interdites, quel que soit le caractère de la construction.

- **Incidences sur les documents constitutifs du PLU**

Les articles 11 des zones UA, UB et UC sont modifiés et simplifiés de façon à permettre les toitures plates et végétalisées sans condition.

4.2.11. Objet n°2.12. Clarifier la suppression concernant la hauteur des murs bahut aux articles 11

- **Justification de la modification**

Les articles 11 des zones A et U ne précisent plus la hauteur maximale pour le mur bahut. Avant l'approbation de la 1^{ère} modification, cette hauteur était portée à 0.80mètre.

La suppression de la hauteur des murs bahuts n'a pas été précisé dans l'additif au rapport de présentation, il s'agissait d'une omission. La commune souhaite en effet uniformiser les règles concernant les clôtures pour toutes les zones, afin de simplifier et de rendre facilement contrôlable ce point. Le choix qui a été fait est de limiter la hauteur totale de la clôture (1.70 mètre) dans son ensemble, sans en distinguer les différentes parties.

- **Incidences sur les documents constitutifs du PLU**

Le règlement écrit n'est donc pas modifié sur ce point.

4.2.12. Objet n°2.13. : Interdire les constructions à usage agricole en zone U

- **Justification de la modification**

Le règlement des zones urbaines (UA, Ub et UC) permet, dans ses articles 1 et 2, les extensions et aménagements des constructions agricoles existantes, mais en aucun cas les constructions nouvelles agricoles. Il s'agit d'un choix politique de permettre l'évolution des constructions principales existantes, sans permettre toutefois les constructions principales nouvelles.

- **Incidences sur les documents constitutifs du PLU**

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

Le règlement écrit n'est pas modifié sur ce point.

4.2.13. Objet n°2.14. Encadrer la possibilité de diminuer le retrait pour les extensions en zone U

- Justification de la modification

Les articles U6 n'encadrent pas la possibilité de diminuer le retrait pour les extensions. Il convient de réglementer cet aspect.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Les articles U6 (UA, UB et UC) sont repris afin de réglementer le retrait pour les extensions. Il est précisé que le retrait pourra être diminué « à condition qu'il soit d'au moins un mètre ».

4.2.14. Prendre en compte les annexes de moins de 20m² et les balcons dans les articles U6 et U7

- Justification de la modification

La notice de la 1^{ère} modification du PLU indiquait que les articles U6 et U7 seraient adaptés pour prendre en compte les annexes de moins de 20m² de surface de plancher et le retrait à minima pour les constructions possédant un balcon. Or, ces mesures n'ont pas été retranscrites dans le règlement. Il s'agissait d'un oubli.

La commune souhaite par ailleurs en profiter pour clarifier les articles portant sur les annexes aux habitations en zone urbaine, car cette notion pose problème au niveau de l'instruction.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Afin de clarifier les règles concernant les annexes, les articles 6 et 7 des zones urbaines (UA, UB et UC) sont repris, notamment concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives afin d'assouplir la règle, notamment en UA et de ne plus bloquer des projets déposés sur la commune.

De même, dans la partie « Définitions communes au règlement de la commune de Cépet » du règlement écrit, la définition de « annexe » induisait en erreur les habitants. Elle est remplacée par la définition du lexique national de l'urbanisme (fiche technique n°13, publiée par le ministère de la cohésion des territoires, en date du 27/06/17).

Concernant les balcons, il est rappelé aux articles U6 et U7 que concernant les constructions avec balcons, la distance de retrait doit être mesurée à partir du rebord du balcon.

4.2.15. Modifier la règle concernant les antennes de télécommunications

- Justification de la modification

Le règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) impose dans son article 2 que les antennes de télécommunications soient implantées à 200 mètres de toute construction habitée.

Cependant, cette règle n'a pas de sens en zone urbaine de fait déjà construite. Cette règle doit figurer en zone agricole, qui est la zone limitrophe des zones U et AU

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

La règle concernant les antennes de télécommunication est supprimée de tous les articles U2 mais est reportée dans la zone A2.

4.2.16. Supprimer la référence à l'activité forestière en zone A

- Justification de la modification

Le règlement de la zone agricole « A » faisait référence à l'activité forestière dans son article A2 « Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Or, la zone agricole n'a pas vocation à accueillir d'activités forestières, comme en témoigne la liste des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Le règlement écrit est donc modifié afin que la mention faisant référence aux activités forestières soit supprimée.

4.2.17. Supprimer les références au raccordement à l'assainissement collectif en zone A

- Justification de la modification

L'article relatif aux réseaux dans la zone agricole (A4) impose le raccordement à l'assainissement collectif, or la zone en est dépourvue.

Le règlement écrit doit donc être modifié afin de s'adapter à la réalité du territoire.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

L'article A4 est modifié, dans les sous partie « eaux usées » et « eaux pluviales ». Les mentions portant sur les réseaux collectifs sont supprimées et remplacées par la formulation avant la 1ère modification, à savoir :

- 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.

4.2.18. Supprimer les références aux lotissements et logements collectifs en zone A

- Justification de la modification

Les articles A6 et A11 (implantation et aspect extérieur) faisaient référence à des opérations de logements qui ne sont pas autorisées de fait dans la zone agricole (lotissements, opérations d'ensemble, logements collectifs...). Il s'agit d'une erreur.

- Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Afin de corriger l'erreur et d'être en cohérence avec la nature de la zone agricole et des articles A1 et A2, toutes mentions aux opérations de logements sont supprimées des articles A6 et A11 du règlement écrit. Cela est également fait dans l'article A7.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

4.2.19. Elargir la règle de la distance imposée entre les bâtiments agricoles et les zones urbaines aux zones à urbaniser

- **Justification de la modification**

L'article A7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose que les bâtiments soient à 100 mètres de la limite de la zone urbaine. Afin d'anticiper l'urbanisation des zones AU (à urbaniser), il convient d'élargir cette règle aux zones AU.

- **Incidences sur les documents constitutifs du PLU**

L'article A7 du règlement écrit est modifié afin de compléter la règle d'implantation par rapport aux zones AU en plus des zones U.

5. JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA PRESENTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE

5.1. SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

5.2. SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Suite à l'urbanisation de toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation et afin de respecter les objectifs de développement démographique fixés dans le PADD communal et dans le SCoT Nord Toulousain, les zones à urbaniser sont toutes fermées à l'urbanisation (AU0). Elles ne font donc pas l'objet d'OAP.

A ce titre et ce depuis la première modification du PLU, il n'y a plus d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Cépet.

Cependant, la suppression de l'emplacement réservé n°1, objet de la présente modification, étant donné qu'il était situé en zone UB, laisse à présent libre une parcelle de 2 100m². Afin de rester en cohérence avec le PADD et les projections démographiques qui y sont faites et également avec les prescriptions du SCoT, la commune doit limiter les possibilités de densification dans l'attente d'une prochaine révision du PLU. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont l'objectif est de limiter le nombre de logements a donc été créée. Cette OAP prévoit de limiter la densité à environ 20 logements par hectare, ce qui correspond aux opérations récemment réalisées à proximité immédiate. Cette densité aura pour effet de créer quatre lots d'environ 500m².

5.3. SUR LE REGLEMENT ECRIT

Des modifications sont apportées afin de tenir compte du retour du contrôle de légalité sur la première modification du PLU. Ces modifications sont expliquées dans les points 4.2. du présent document. Elles sont également portées en rouge dans le document 2 – Règlement Local d'Urbanisme entre l'arrêt et l'approbation du projet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU².

5.4. SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Des modifications sont apportées suite aux objets n°1 et 2.2.. Elles sont reportées au document 3 – Extrait du règlement graphique, comportant des extraits du zonage avant et après la présente modification du PLU.

5.5. 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).

² Les éléments rajoutés sont portés en rouge, les éléments supprimés sont portés en rouge et barré

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

De plus les modifications apportées n'ont pas de réels impacts vis-à-vis de l'environnement.

La suppression des trois emplacements aura des conséquences très minimales.

En effet, l'emplacement réservé n°1 est situé en zone UB. La suppression rend donc les parcelles constructibles. Il s'agit cependant d'une faible superficie (2 100m²) qui de plus est localisée dans la continuité des parties actuellement urbanisées de la commune. Son urbanisation pourrait aboutir à la construction de 4 lots au maximum, ce qui aurait donc peu d'impact sur le milieu naturel et le paysage.

Concernant l'emplacement réservé n°2, il était localisé sur une zone AU0, sa suppression n'entraînera donc pas d'urbanisation.

L'emplacement réservé n°4 est quant à lui supprimé car l'aménagement qu'il prévoyait a été réalisé, sa suppression correspond donc uniquement à une mise à jour du plan local d'urbanisme et n'aura donc pas de conséquence.

Les modifications du règlement écrit, suite au retour du contrôle de légalité sont des corrections mineures apportées, qui ne porteront pas préjudice au milieu naturel et à l'environnement de manière plus générale.

5.6. 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.

Cette modification permet à la commune d'ajuster des points, principalement suite au retour du contrôle de légalité sur sa précédente modification. Néanmoins, une révision générale est prévue pour la commune, elle permettra d'adapter le document d'urbanisme au contexte démographique et de se rendre davantage compatible avec le SCoT.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION, COMMUNE DE CEPET

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



Éléments de repère spatial

- Bassin de vie
- Zones urbanisées à fin 2010
- Hydrographie
- Voie ferrée
- Autoroute
- Autoroute en projet
- Nationale
- RD structurante
- RD en projet
- Liaison transversale

Organiser et préserver une trame verte et bleue

Protéger des espaces naturels

- Espaces naturels remarquables
- Espaces naturels de qualité notable
- Natura 2000

Préserver des continuités écologiques

- Continuités écologiques bleues
- Continuités écologiques vertes
- Portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation)

Mieux distinguer et qualifier les espaces urbains et ruraux

Repérer les limites urbain/rural

- Couronne verte autour de l'agglomération toulousaine
- Principales coupures d'urbanisation

Préserver ou améliorer les qualités paysagères

- Paysages ruraux de qualité
- Principales entrées de ville

Organiser et encadrer les extensions urbaines sur le territoire

Privilégier les extensions urbaines à partir des villes, villages ou des principaux quartiers (en nombre d'hectares)

- Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations)
- Sens privilégié d'extension urbaine mixte

Préciser les extensions urbaines complémentaires pour des destinations spécifiques (en nombre d'hectares)

- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques
- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales

Les extensions spécifiques des activités commerciales (notamment en vue de l'accueil de grandes surfaces) sont quantifiées ici schématiquement et doivent nécessairement se référer aux délimitations plus précises mentionnées au recueil cartographique du DAC inséré au DOO

- Les équipements majeurs actuels et programmés à très court terme

Sources : Syndicat mixte du SCoT Nord Toulousain, ATD

0 2,5 5km

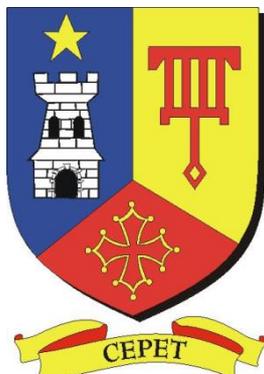
Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE



2 – REGLEMENT ECRIT

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

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 A 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 démolit 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 Informative des Zones Inondables (CIZI).

10 - Conformément à la délibération du conseil municipal du 14 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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,
- 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 :

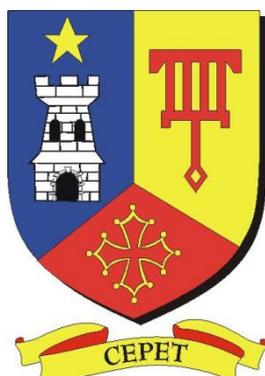
- la zone A.

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 Informative 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.
- 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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 CEPET :

- UA,
- 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 ...

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 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, 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 UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 comme celui de Paule, du Grés et du Girou ... excepté pour les piscines non couvertes, où cette limite minimale reste à 7 mètres.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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,

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.

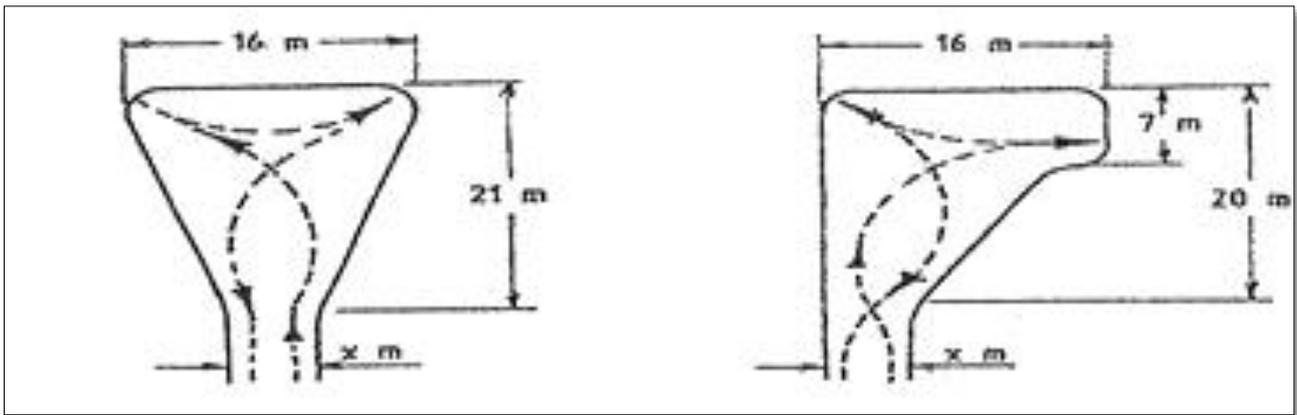
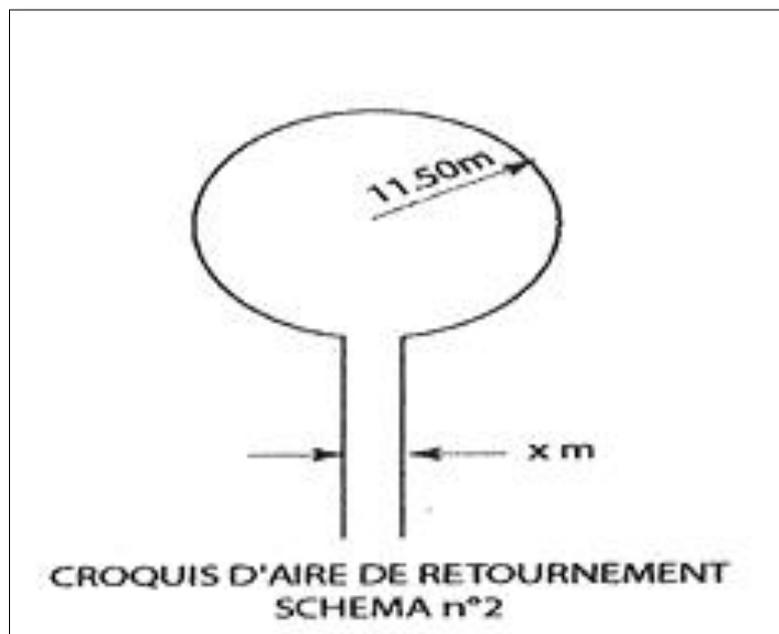
Pistes cyclables et chemins piétonniers

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPETSchéma de principe n°1 : aire de retournement des voies en impasseSchéma 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'au 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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,
- 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'Eglise 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).**

- 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.**

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.

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 limite séparatives, à condition de respecter la disposition suivante :

- Avoir une hauteur de sablière inférieure à 2.50 mètres.

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

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.

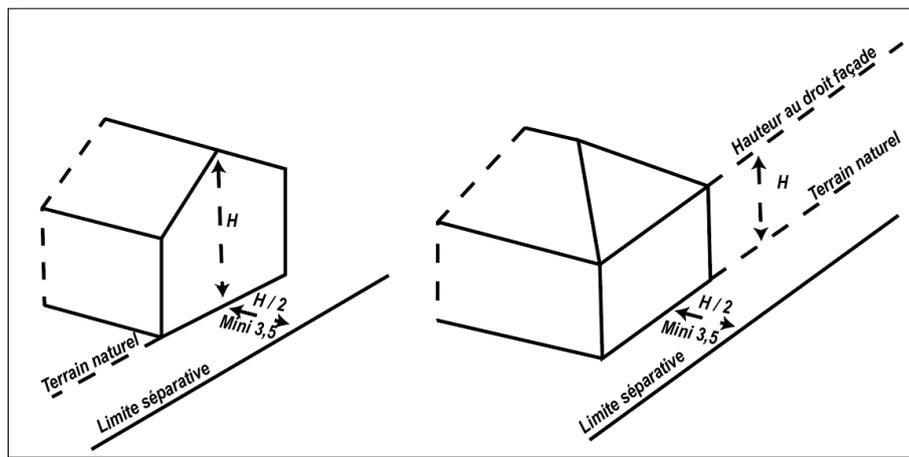
Si la construction est implantée en angle de parcelle, les murs implantés sur ces deux limites séparatives ne pourront être qu'un mur pignon et/ou un mur ne comportant exclusivement qu'une sablière.

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.

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 comme celui 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 à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**Schémas de principe n° 4 et 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions 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

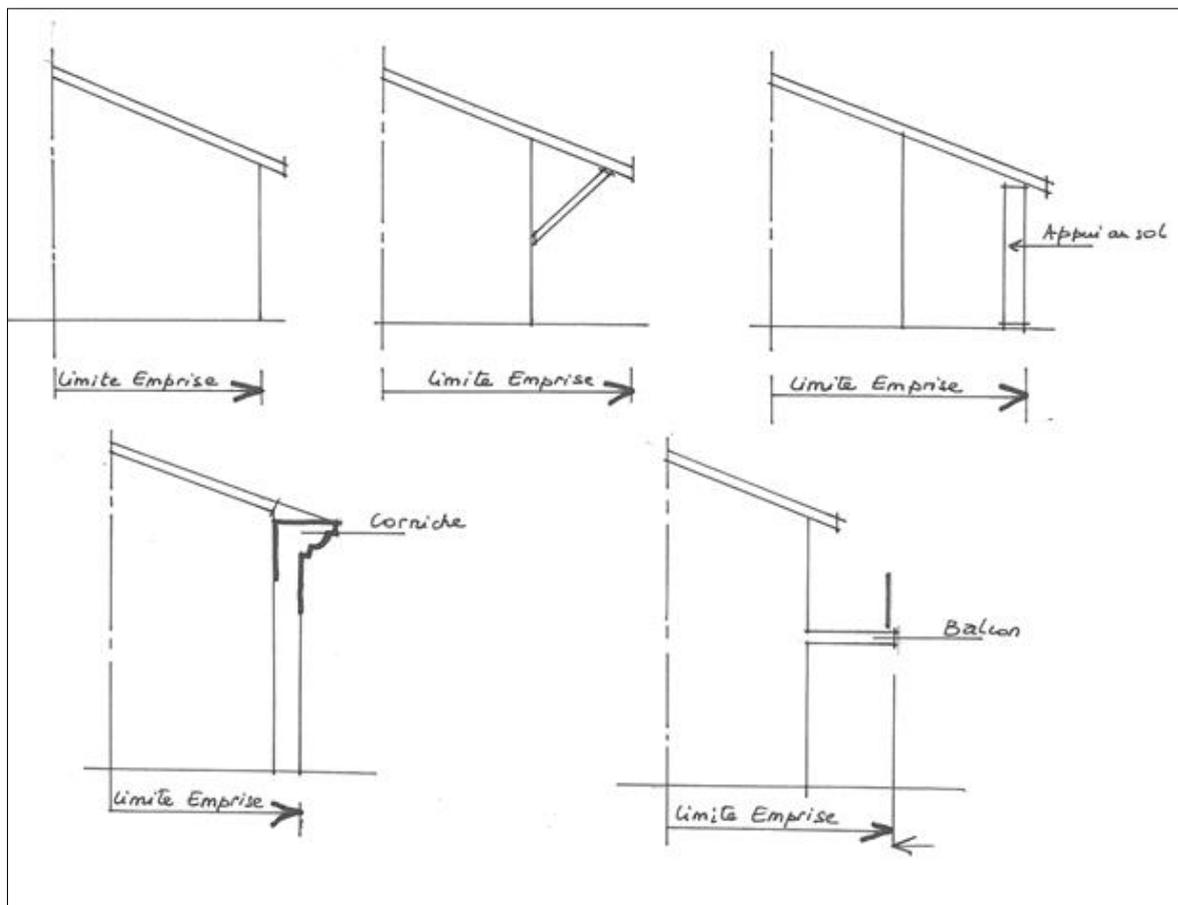
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.

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.

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 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 mètres.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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

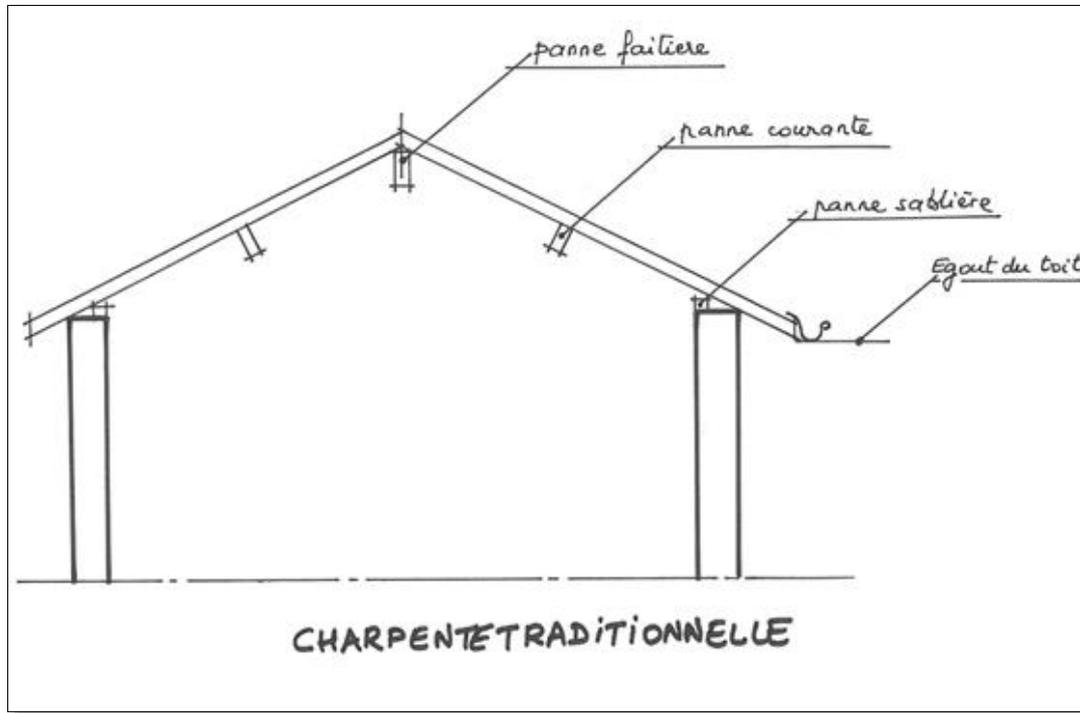
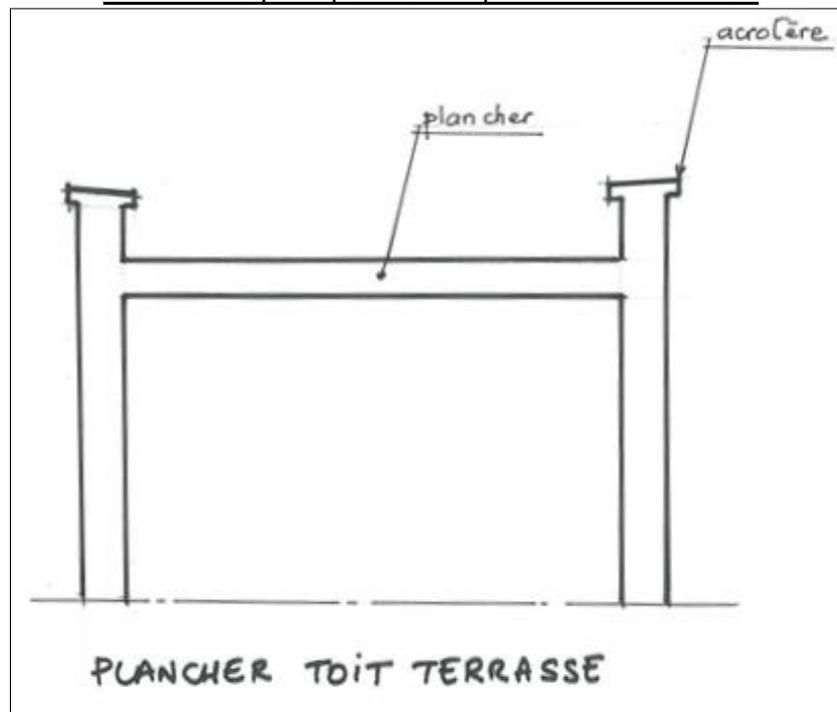
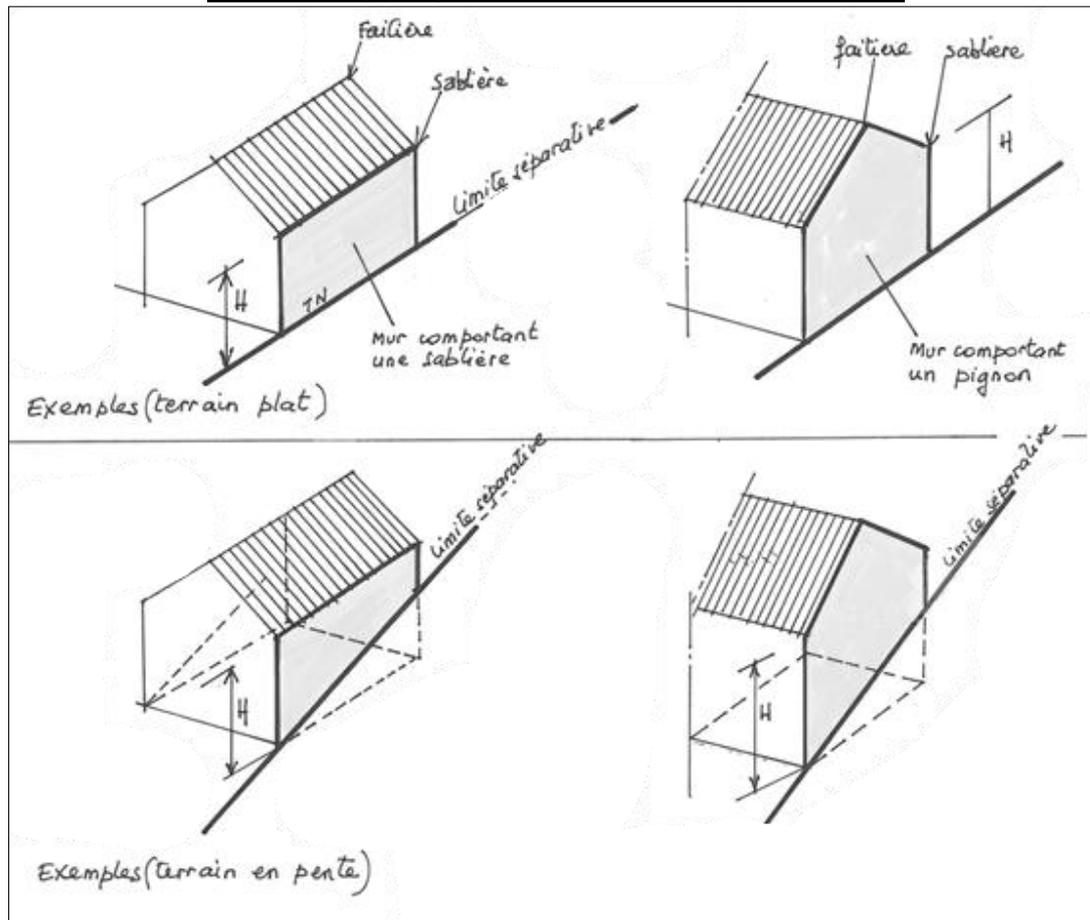


Schéma de principe n°9 : un plancher toit terrasse



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**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 interdits.

Toitures – Couvertures

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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 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 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.

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

- Etre édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Etre 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,
- Etre 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,
- Etre 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 :

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

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 les dites 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 exclus 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 provoquant 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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, 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 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 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 comme celui 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 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

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,

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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 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.

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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**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

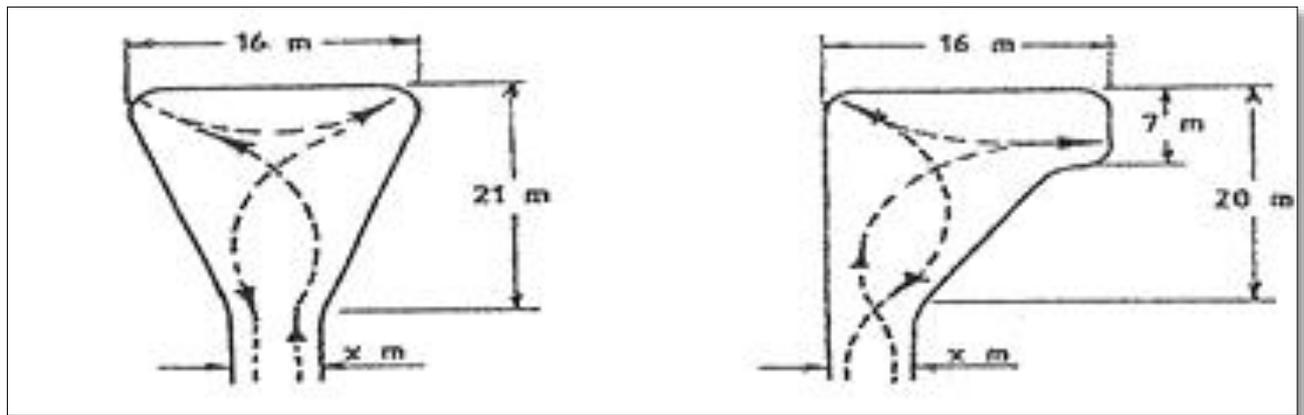
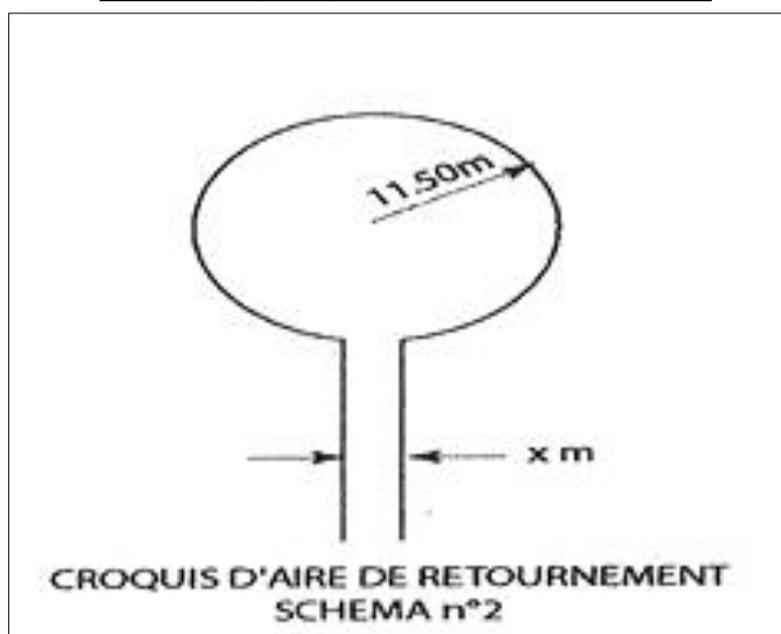


Schéma de principe n°2 : aire de retournement



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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

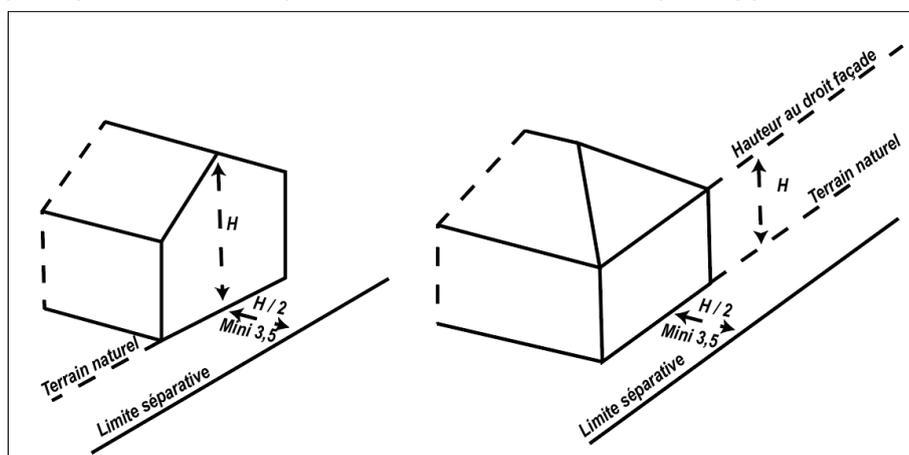
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (code de l'Urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites des lots.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 limite séparatives, à condition de respecter les dispositions suivantes :

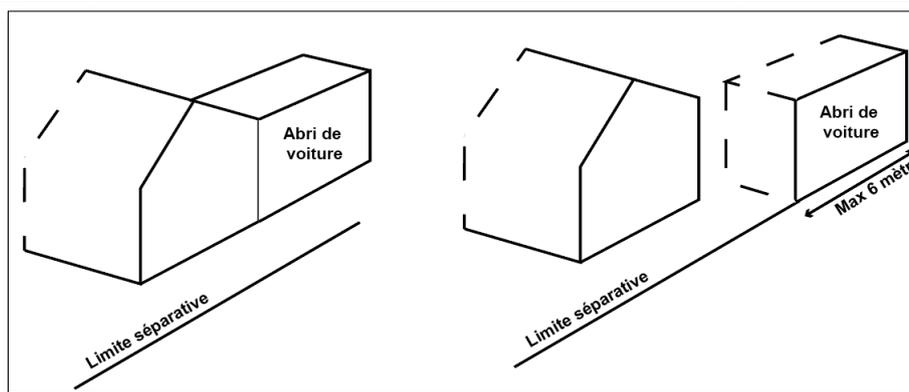
- Avoir une hauteur de sablière inférieure à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures à 6 mètres. Ceci n'est applicable qu'une seule fois par unité foncière et comprend les réalisations déjà effectuées.
- Toutefois, si une partie de la construction principale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

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.

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

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 comme celui 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 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions 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

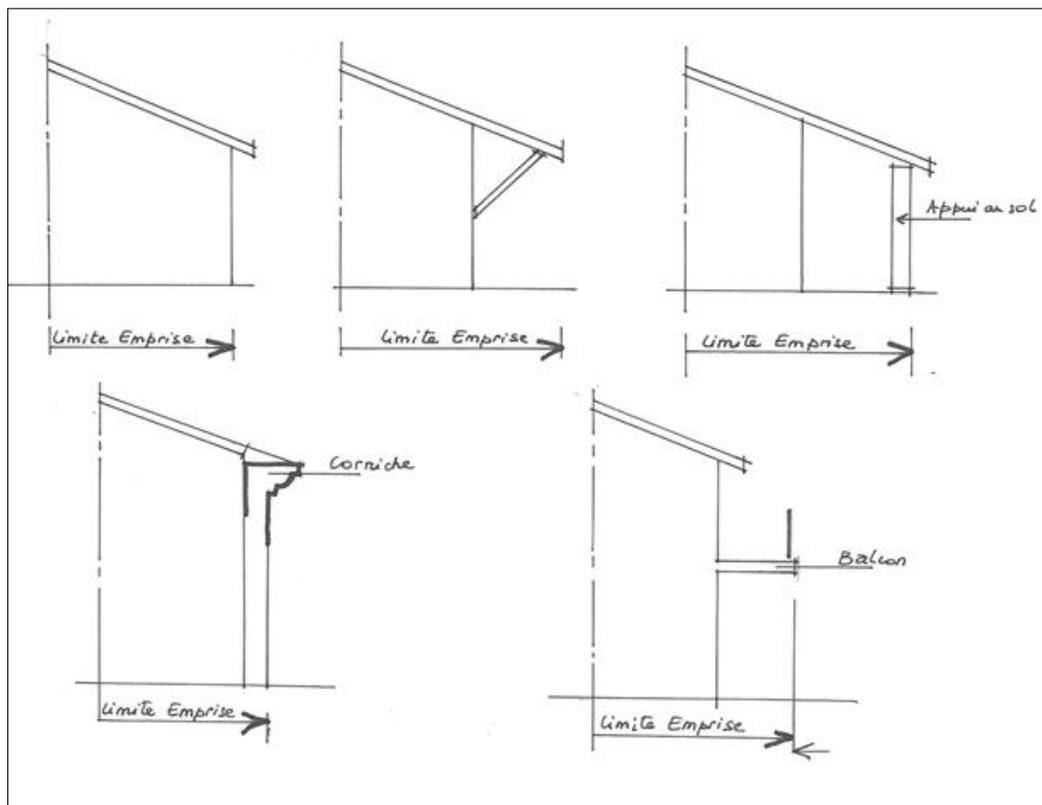
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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**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

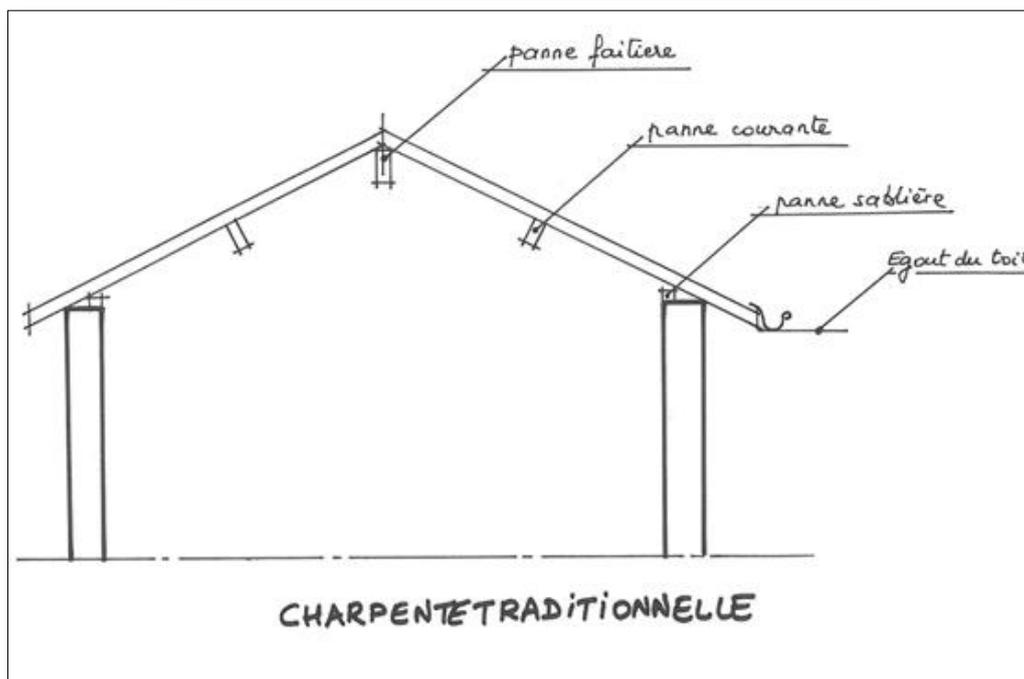
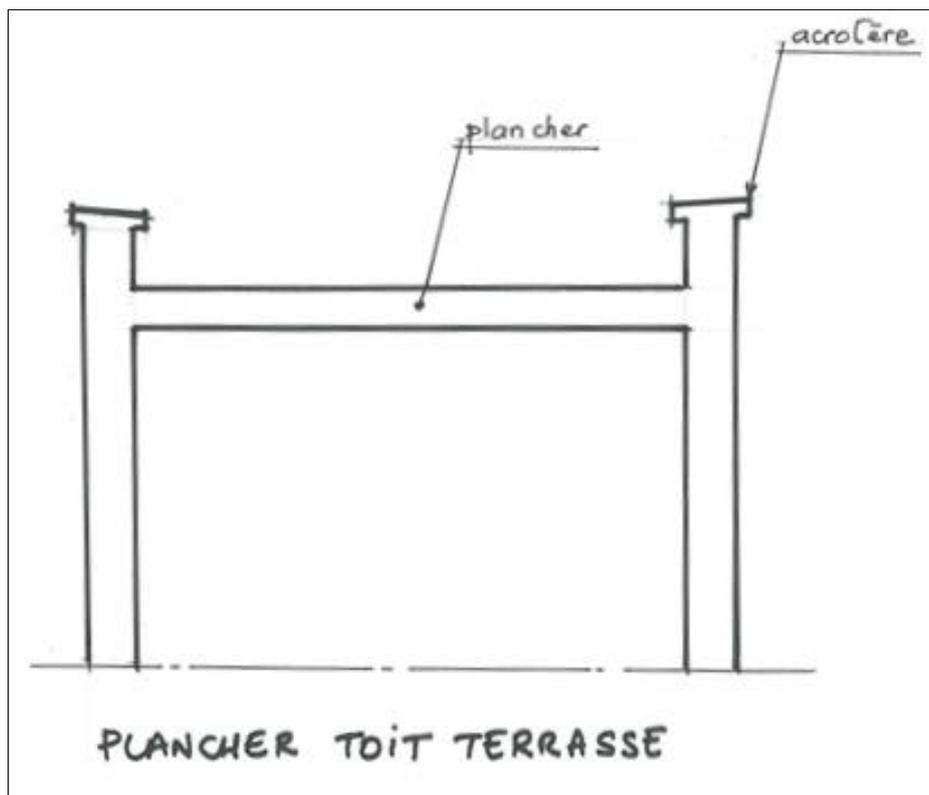
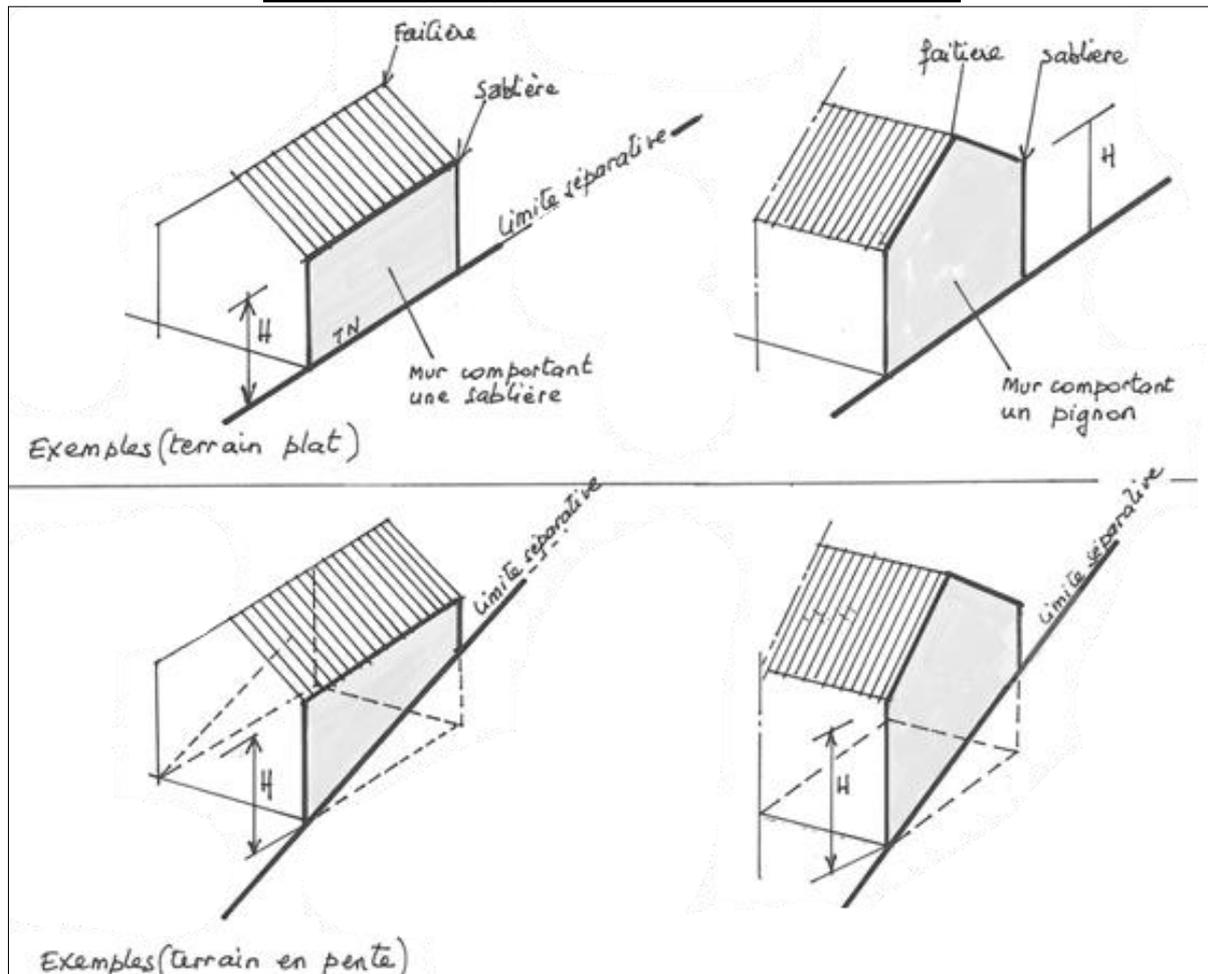


Schéma de principe n°9 : un plancher toit terrasse



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions****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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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%,
- 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.

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 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.

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

- Etre édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Etre 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,
- Etre 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,
- Etre 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 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.

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

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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 les dites 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

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

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.

Dans la zone UB, au moins 30% 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 exclus 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 minimum 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.

ARTICLE UB.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.



40/78

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, 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.

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

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,

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 ...).

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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.

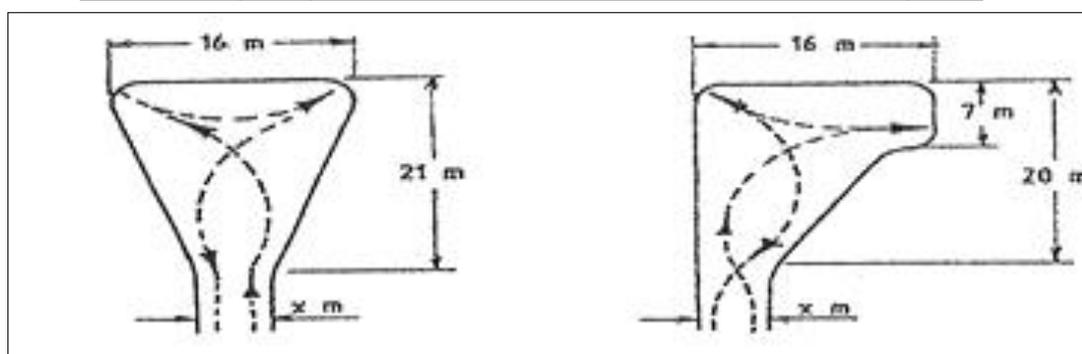
Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avec les caractéristiques suivantes :

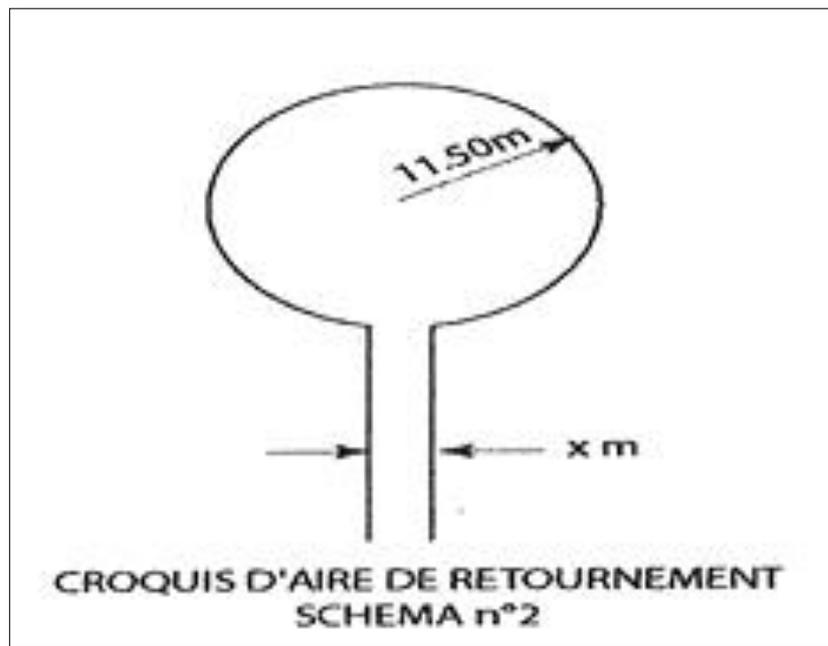
- Les voies en impasse desservant une opération de 200 m² à 400 m² de surface de plancher, y compris les constructions déjà existantes, ne pourront excéder 80 mètres, et auront un dispositif de retournement représenté par le schéma n°1 ou n°2 ci-dessous,
- Les voies en impasse desservant une opération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



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPETSchéma 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.

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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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.

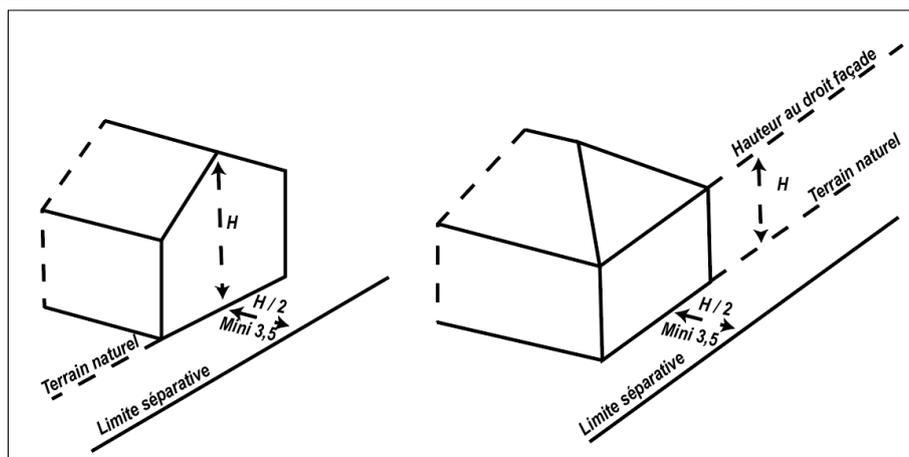
REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

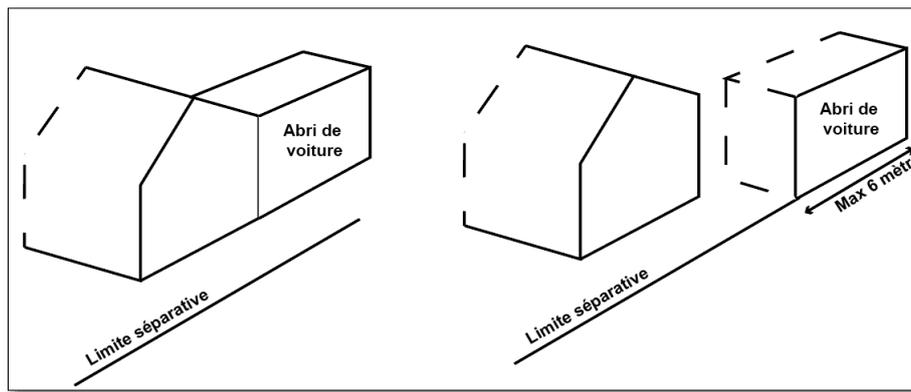
Les piscines non couvertes doivent être implantées, à une **distance minimale de 2 mètres** de toute limite parcellaire ; distance mesurée au bord du bassin.

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

- Avoir une hauteur de sablière inférieure à 2.50 mètres
- Avoir une longueur développée sur ces limites séparatives inférieures à 6 mètres. 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 implantée à une distance minimale de 2 mètres de toutes autres limites séparatives.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**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.

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 comme celui 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 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 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, ainsi que les débords de toiture 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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

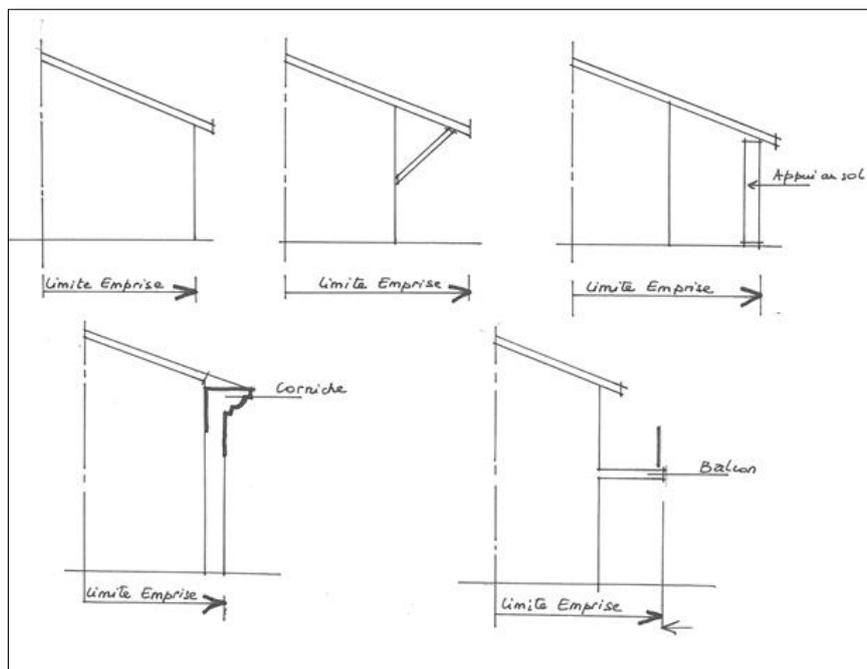
Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- 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



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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

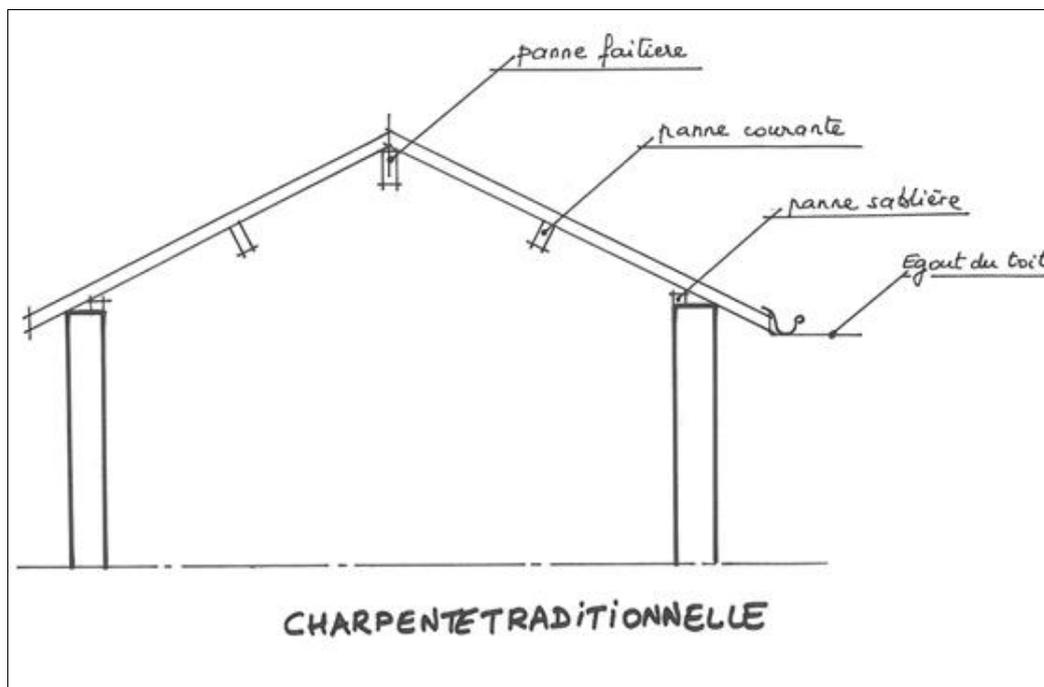
Au droit de la limite séparative, la hauteur maximale des murs pignons ne pourra pas excéder 2,50 mètres mesurés sur sablière par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

Schéma de principe n°9 : Un plancher toit terrasse

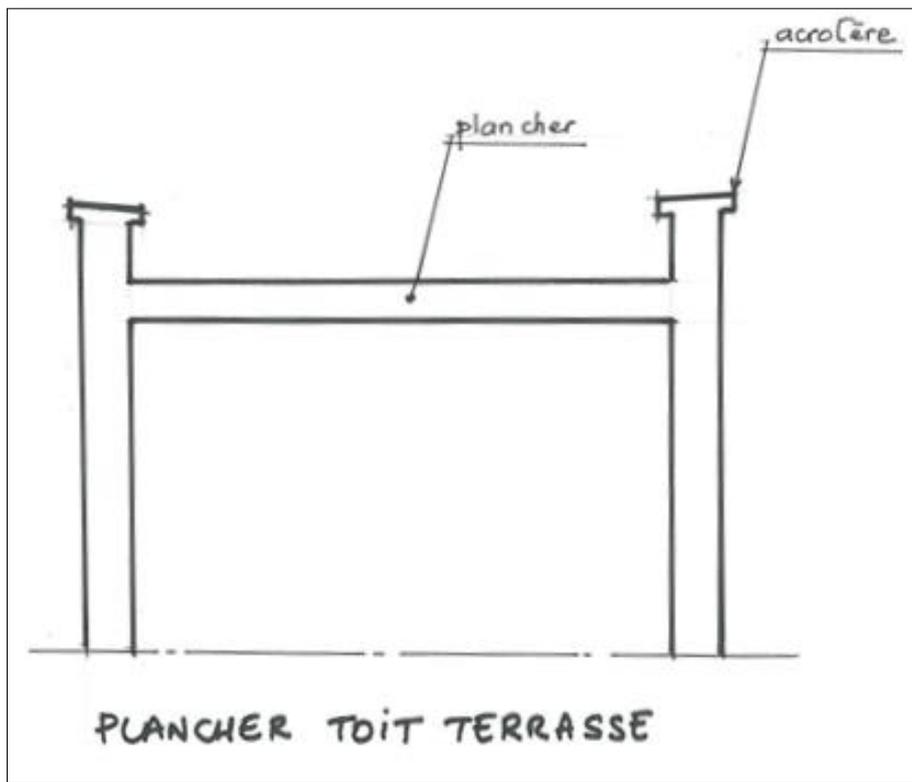
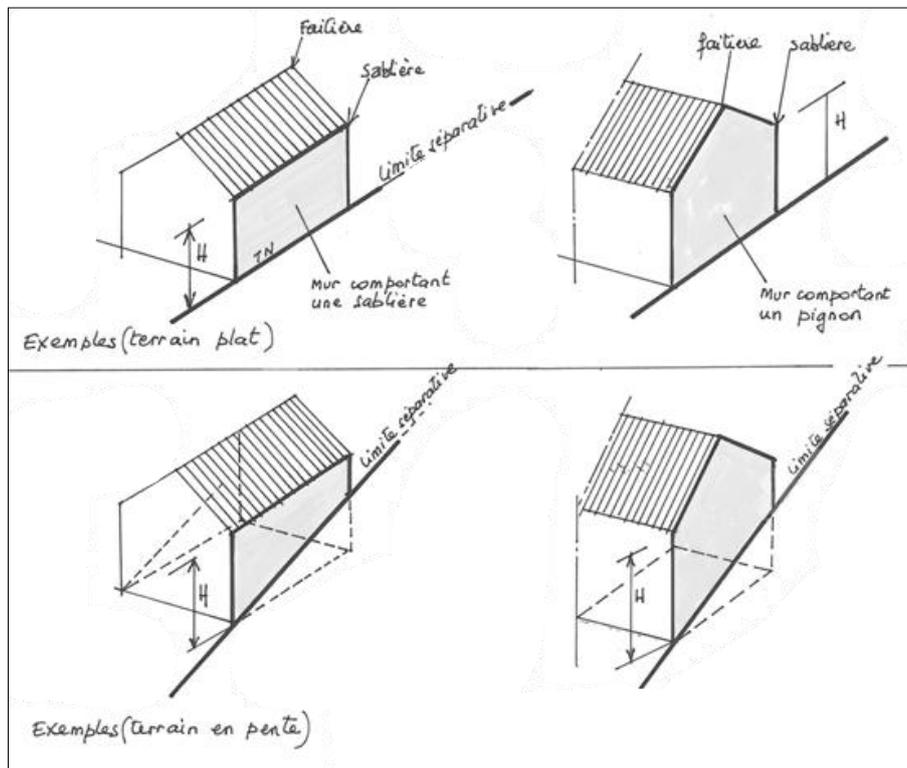


Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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%,
- 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.

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 sur les limites séparatives et sur voie

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

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- Etre édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Etre 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,
- Etre 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,
- Etre 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 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 12,5 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 ...).

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

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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 plancher 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.

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 les dites 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 exclus 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 allergène,
- Muriers à fruits ou tous autres arbres portants des fruits provoquant 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 minimum 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.



**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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

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 AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

A 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 autorisées 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 édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 mètres.**

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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 comme celui 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.
- 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 ;

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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,
- 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,

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- 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.

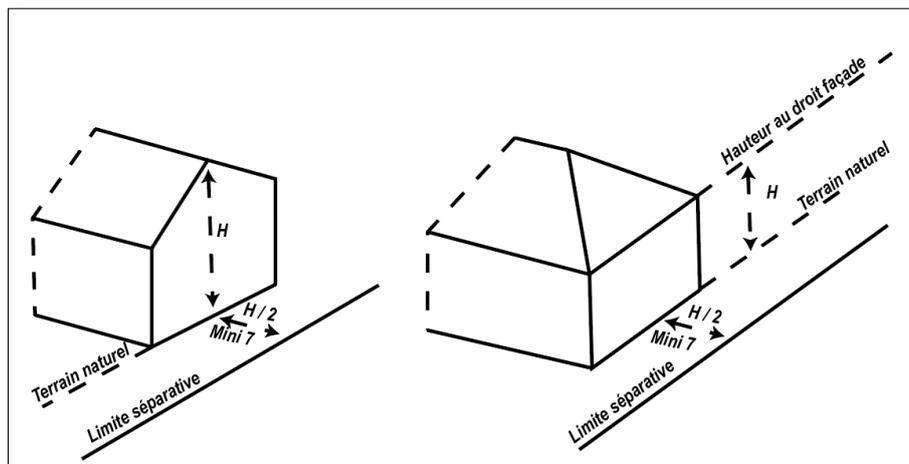
Les bâtiments à vocation agricole, les serres et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et des zones AU (AU0 y compris).

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 comme celui de Paule, du Grés et du Girou ...**

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 à 3,5 mètres, pourront être admis à condition que cela ne diminue pas le recul existant.

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**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 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

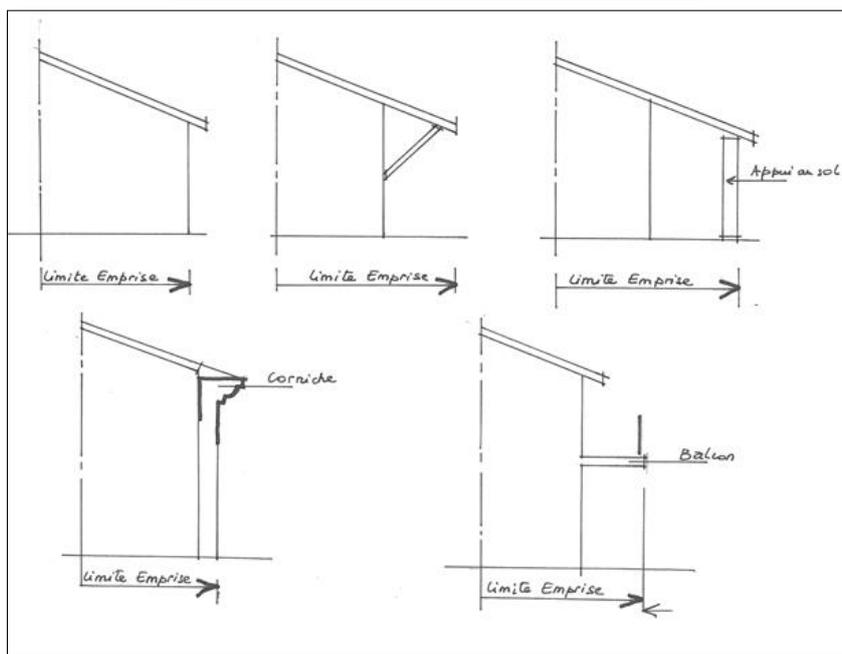
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

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**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 mesurée 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 mesurée 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

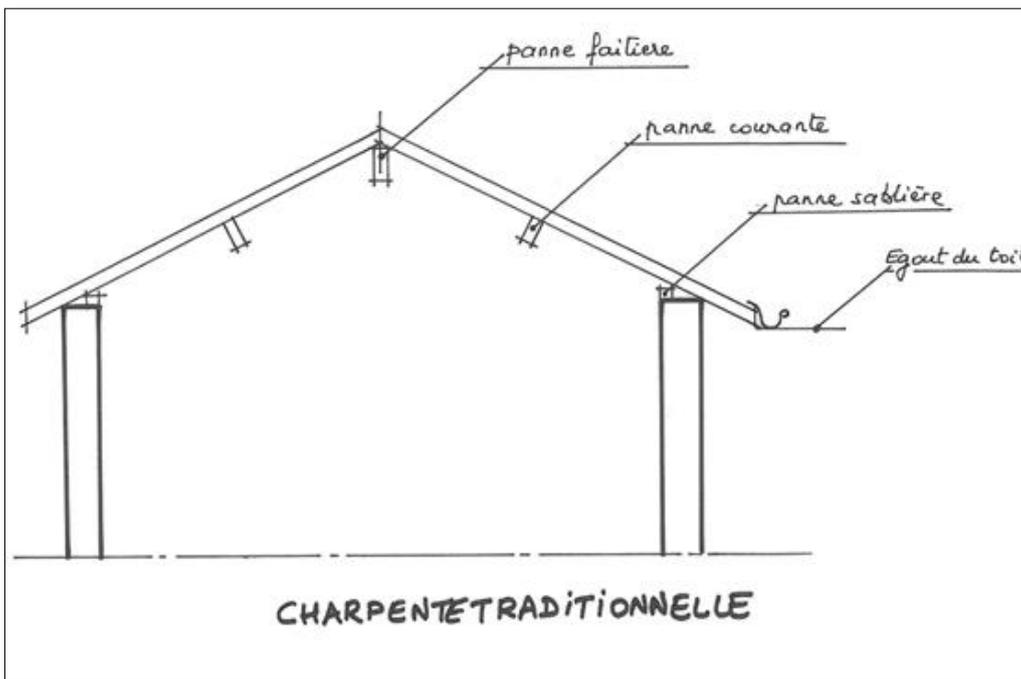
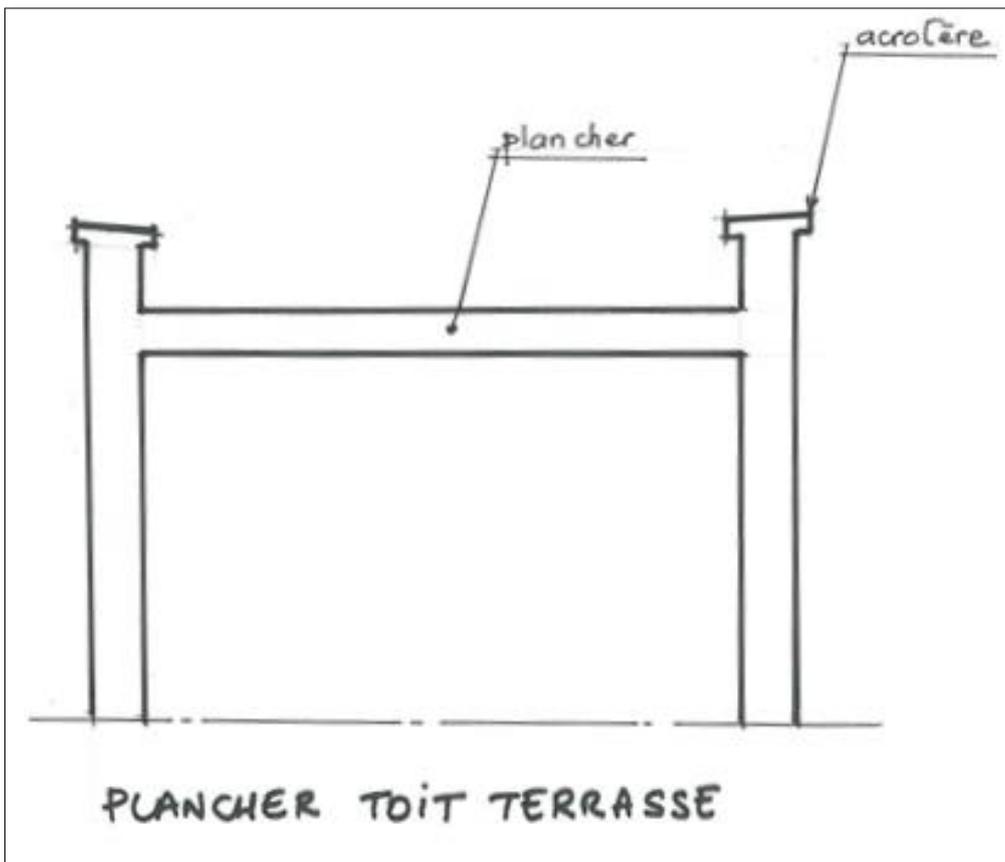
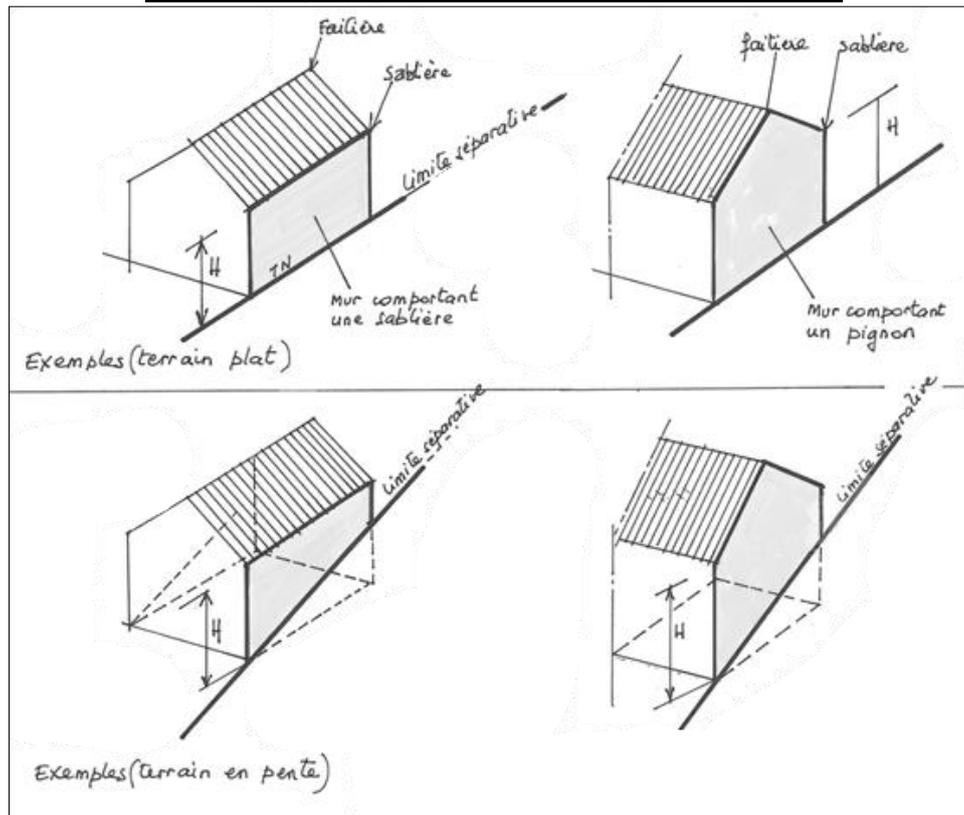


Schéma de principe n°9 : Un plancher toit terrasse



REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET**Schéma de principe n°10 : Hauteur des constructions****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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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.

Clôtures 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 :

- Etre édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique,
- Etre composées soit de grille, de grillage ou d'un assemblage bois ... avec une hauteur maximale de l'ensemble de 1,70 mètre,
- Etre 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,

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

- Etre 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, coupôles...

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.

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

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 exclus de ces surfaces de pleine terre.

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

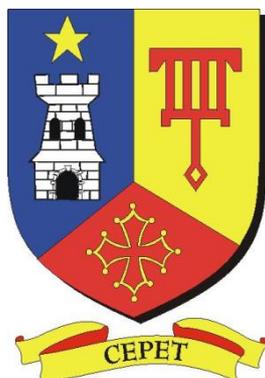
Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



**DÉFINITIONS COMMUNES
AU RÈGLEMENT
DE LA COMMUNE DE CEPET**

REGLEMENT ECRIT, 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.

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 dérogoratoires 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 recoupent 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 éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

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

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

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).

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 (moulores) 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 exclus de ces surfaces de pleine terre.

Propriété

Bien, terrain, domaine, maison, etc., considérés dans leur appartenance à quelqu'un.

Sablière

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)

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 ...).

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le

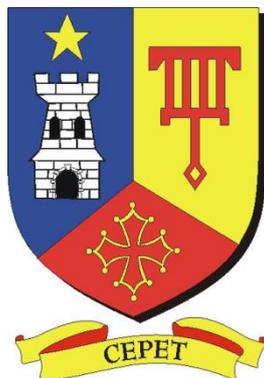
ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

Berser
Levraut

79/79

REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE CEPET

Fin du document.



Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE



3 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

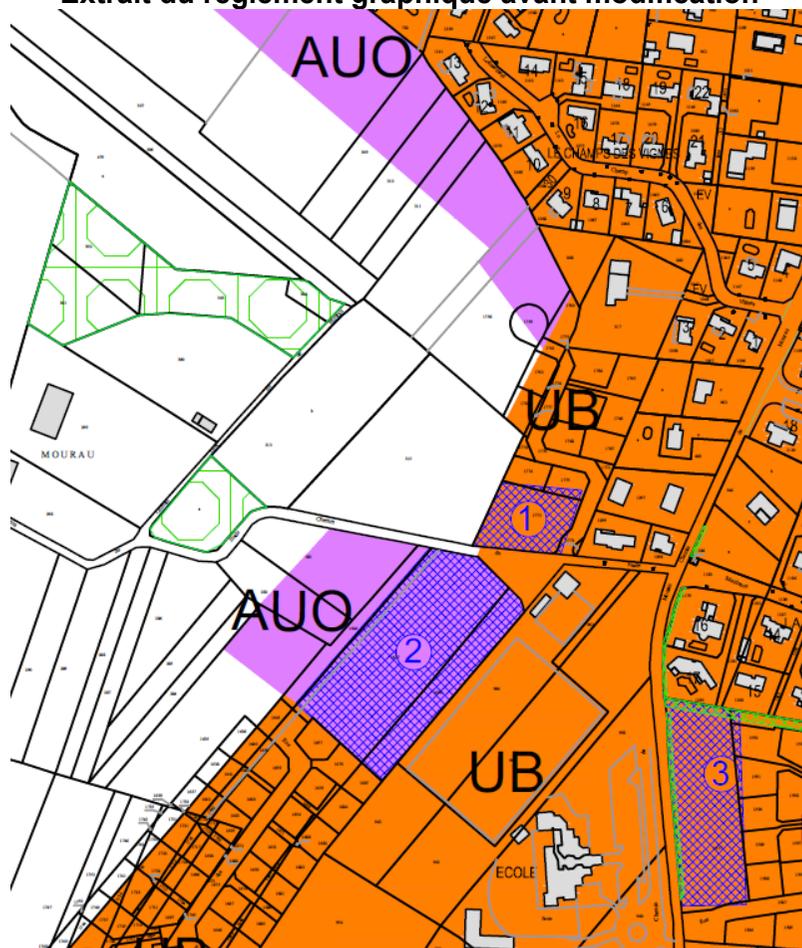
Affiché le



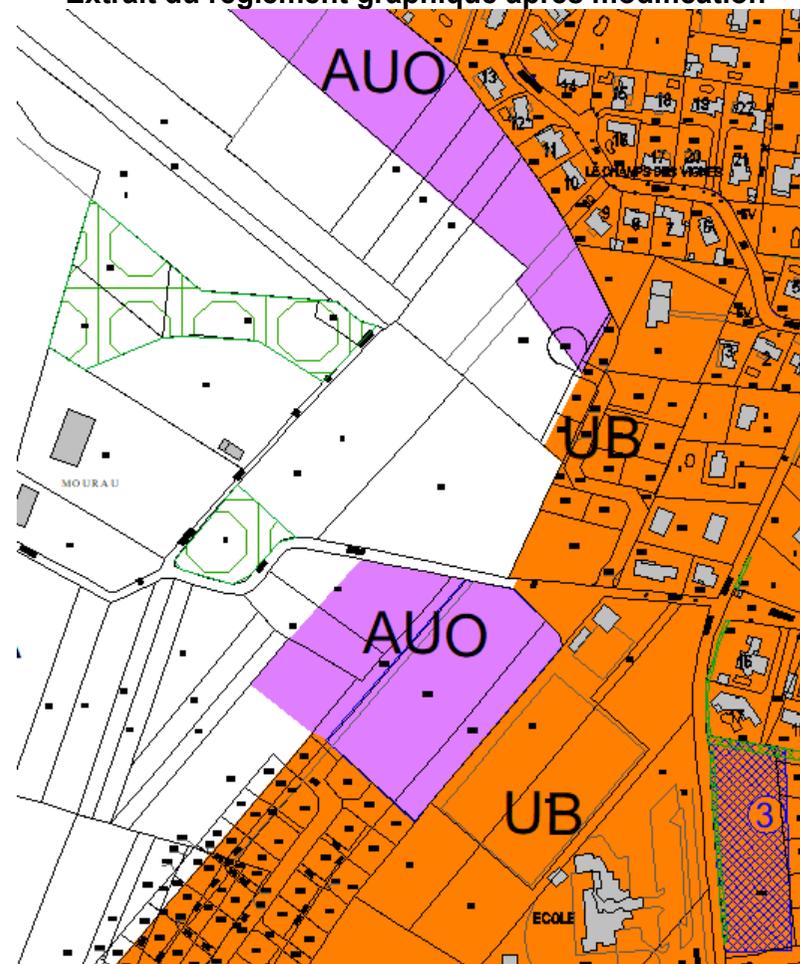
ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

1. Suppression des emplacements réservés n°1 et 2

Extrait du règlement graphique avant modification

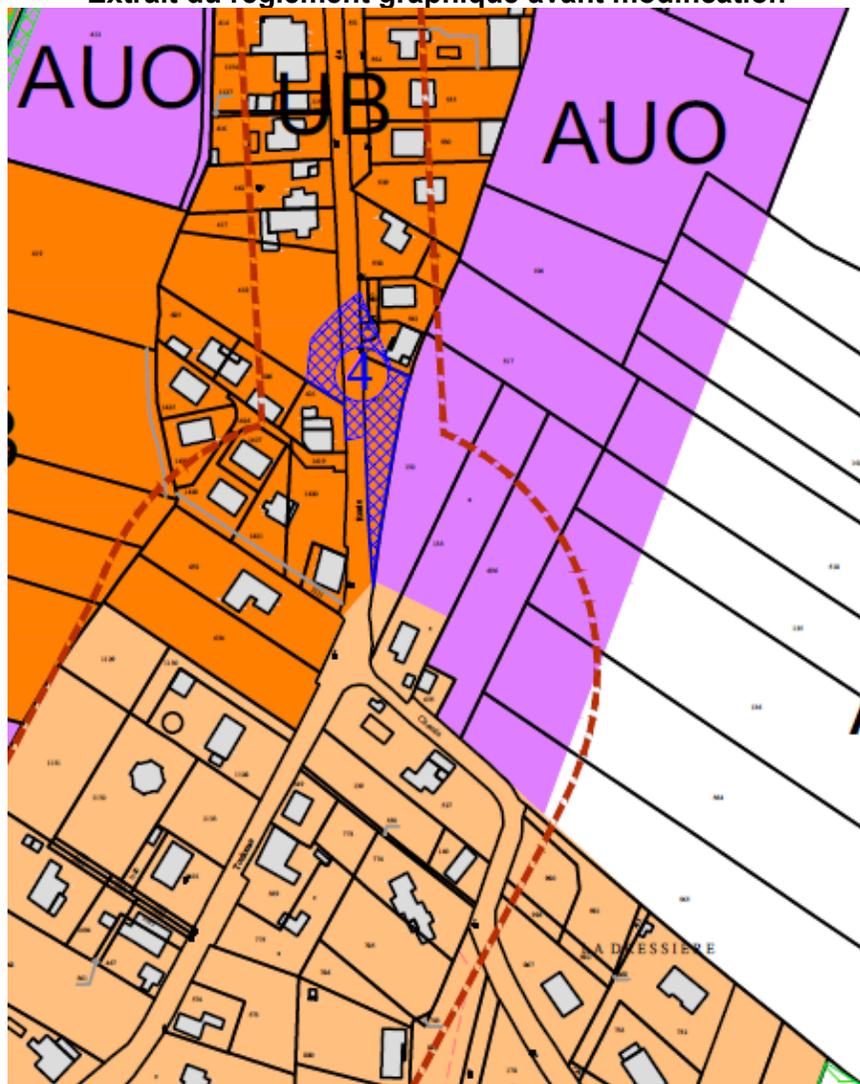


Extrait du règlement graphique après modification

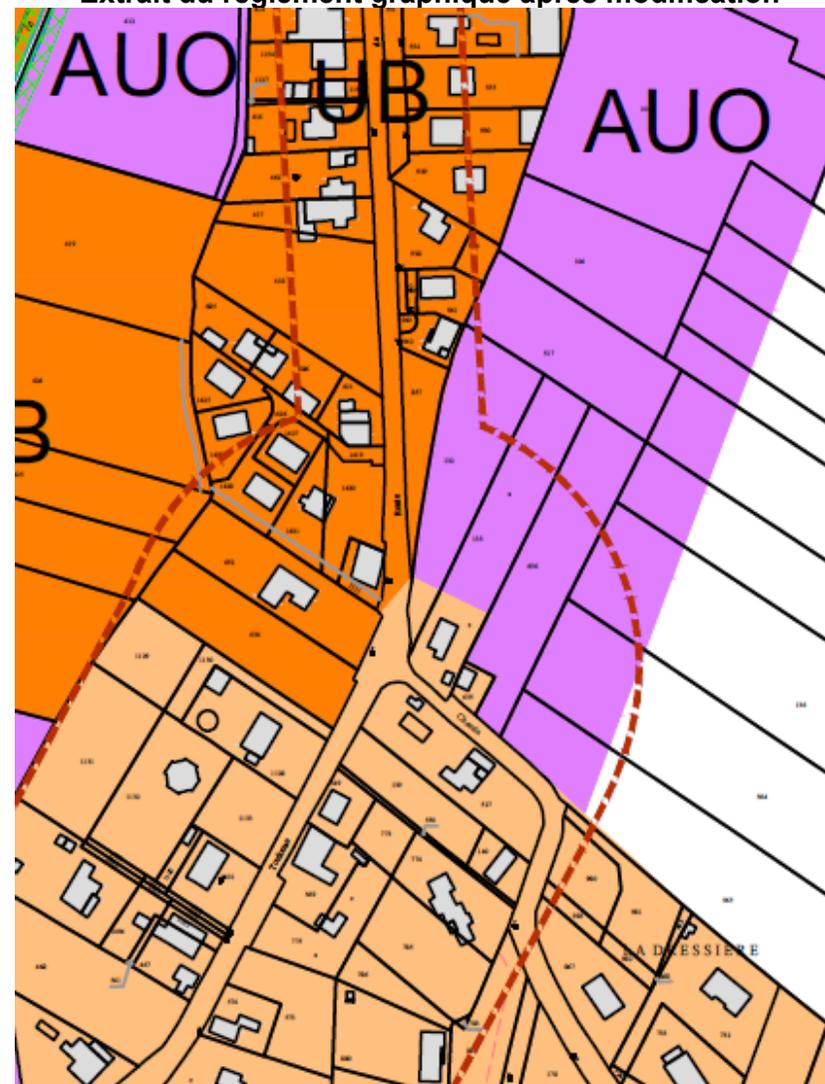


2. Suppression de l'emplacement réservé n°4

Extrait du règlement graphique avant modification

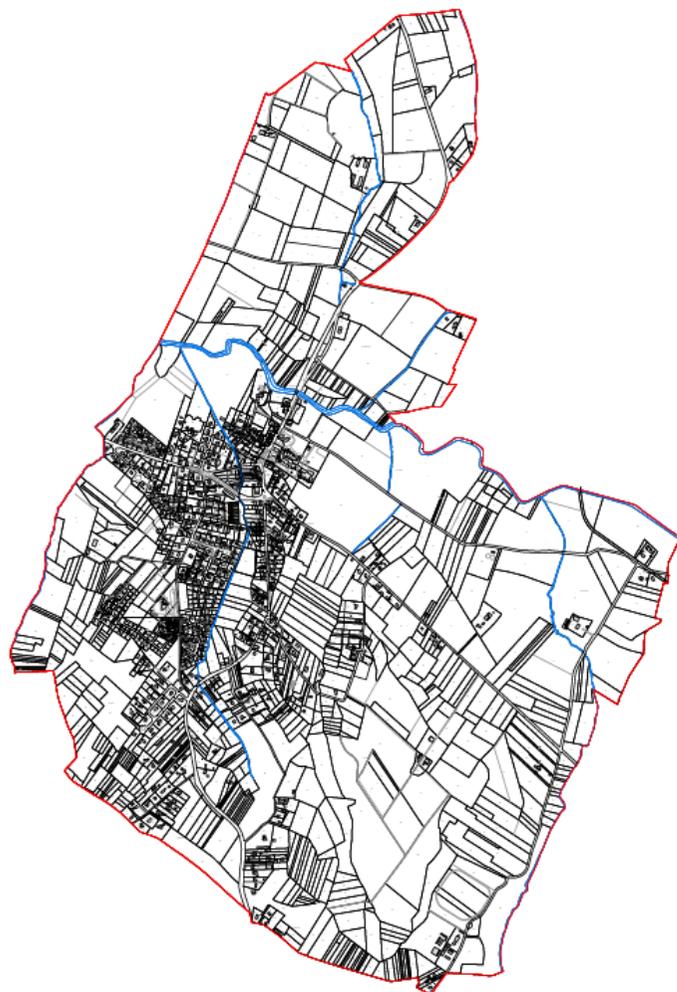


Extrait du règlement graphique après modification

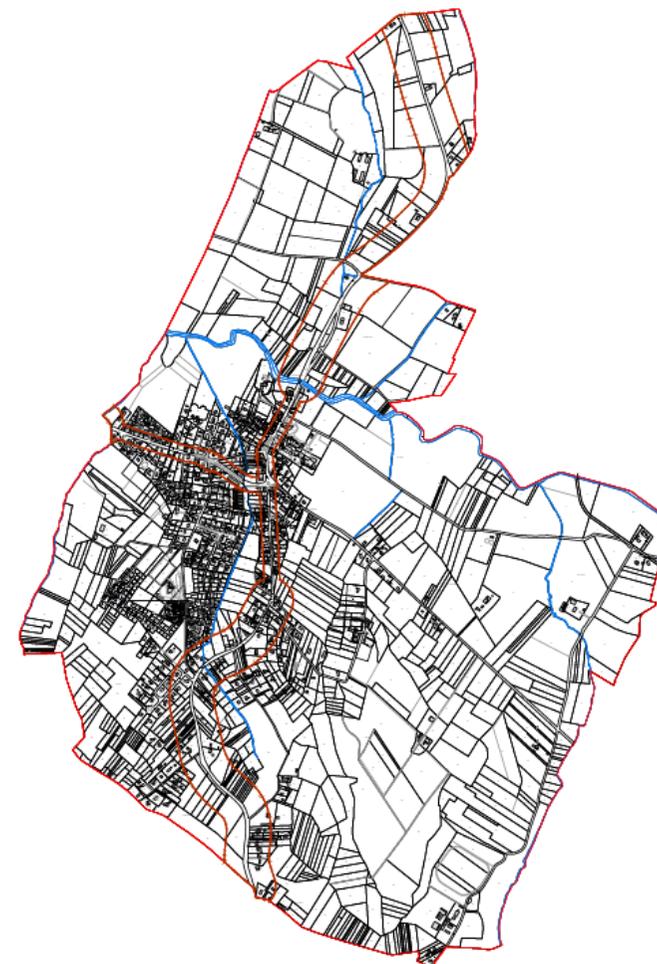


3. Report de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures terrestres

Extrait du zonage avant les modifications



Extrait du zonage après modification



Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 13/12/2018

Reçu en préfecture le 13/12/2018

Affiché le



ID : 031-213101363-20181211-20180701-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE CEPET

OAP CHEMIN DU STADE

DESCRIPTION DU SITE

Le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation concerne la parcelle n°1773, section 0A. L'ensemble de cette parcelle représente une surface de 2 100m². Elle se situe en continuité avec le tissu bâti existant.

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE :

Le terrain est actuellement une friche agricole.

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT :

Zone UB

SURFACE TOTALE :

2.1 ha

MODALITES OPERATOIRES :

Le site fera l'objet d'une division foncière en plusieurs lots.

ENJEUX ET OBJECTIFS :

Objectifs d'aménagement :

- Poursuivre l'urbanisation en continuité de l'opération en cours ;
- Concentrer les accès sur la voirie à l'est du site, créée à cet effet ;
- Limiter la densification dans ce secteur relativement éloigné du village, dans un souci de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et avec les documents supra-communaux

LOCALISATION DU SITE



(source : geoportail.gouv.fr)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les accès à créer devront se raccorder à la voie à l'est du site et ne doivent en aucun cas créer de nouvel accès sur le Chemin du Stade.

FORME URBAINE :

Les logements créés devront être des maisons individuelles non accolées. La densité recherchée est d'environ 20 logements par hectare, soit des parcelles d'environ 500m², similaires à l'opération déjà réalisée.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

OAP Chemin du Stade

 Périmètre de l'OAP

 Zone urbaine UB

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

 Localisation des accès à aménager

