

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx
Commune de Beaumont de Lomagne (82)

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AUx correspond à un secteur à usage d'activité à intégrer à la zone d'activité existante. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUx est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 50m².

Article AUx3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

Dans le cas d'activité potentiellement polluante, un système de collecte et de rétention adapté pour les eaux pluviales sera mis en place.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article AUx9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUx10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture en panneaux photovoltaïque.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris.

Clôtures:

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2,20m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- La clôture pourra être maçonnée ou être réalisée à partir de grillages ou de végétaux
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

4) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUx12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol **Construction non prévues ci-dessus :**

- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables

Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Le long des clôtures réalisées en limite séparative avec une zone urbaine agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2m minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche libre de toute construction de 200m².

Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé