



COMMUNE DE  
CAPDENAC-GARE

Plan Local  
d'Urbanisme



# 4-2- Règlement écrit

Cachet et visa

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 6 avril 2017 approuvant le Plan  
Local d'Urbanisme

**Les règles applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UB**



# Les règles applicables aux zones urbaines

UB : Extensions urbaines du centre-ville, principalement sous forme d'habitat individuel

## ARTICLE UB-1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions et le changement de destination à usage industriel.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions nouvelles destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

## ARTICLE UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

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

- les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- Les aménagements, les extensions et les mises aux normes des bâtiments agricoles existants

## ARTICLE UB-3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable est refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante constitue un danger pour la circulation. Tout accès nouveau sur les voies publiques doit être aménagé et ne constituer aucune gêne pour la circulation des véhicules.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, ont un caractère opposable. Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles sont stabilisées et revêtues.

Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, ont un caractère opposable. Les principes de voirie qui y figurent doivent être respectés.

## **ARTICLE UB-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1) Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2) Eaux d'assainissement :**

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Pour les constructions nouvelles, un dispositif de rétention ou d'absorption doit être réalisé sur le terrain.

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### 3) Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les lignes et les branchements devront être souterrains.

### ARTICLE UB-5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

### ARTICLE UB-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions effectuées conformément à déclaration ou permis d'aménager ou permis de construire groupé prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.

2- La façade principale de toute construction nouvelle, à l'exception des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés), doit être implantée avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Cette distance minimale est fixée à 5 mètres de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garage.

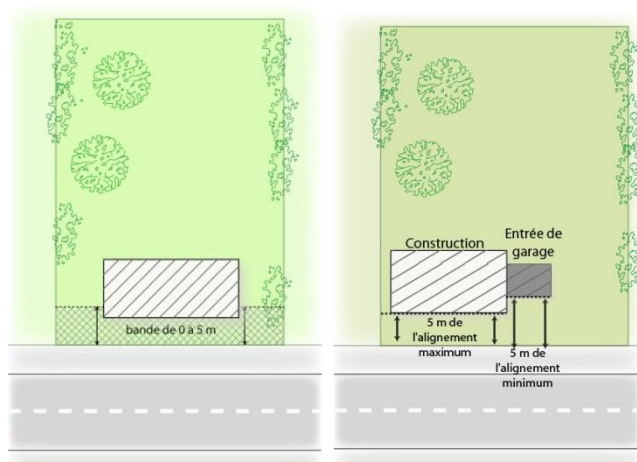
3- Hors agglomération, les constructions doivent, le cas échéant, être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies départementales.

4- Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.
- Si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées d'habitat, des constructions en retrait sont autorisées.
- Les constructions implantées ou projetées en second rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les règles de prospect s'appliquent par rapport à la limite séparative de la parcelle donnant sur la voie publique.
- Les constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la surface plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardins...) peuvent s'implanter sans référence aux dispositions précédentes.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés librement.

5- Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux, voire trois voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Implantation dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise de la voie



6 - Le long des voies en impasse, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres et à la condition que le projet permette le stationnement d'un véhicule devant le garage couvert s'il est prévu ou dans le cas contraire la possibilité de permettre le stationnement de véhicules hors voie publique, conformément à l'article 12.

7- Les piscines doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies du domaine routier départemental, à 3 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

8- Les saillies (débords de toit, balcons, ...) sur la chaussée existante ou prévue sont interdites. Concernant les trottoirs, les saillies sont admises, et ce dans les conditions suivantes : les surplombs sur l'espace public doivent respecter au minimum une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piéton.

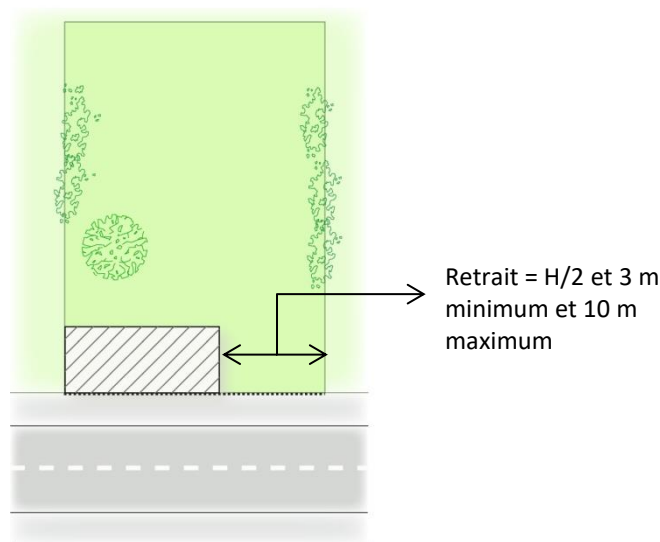
## ARTICLE UB-7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini) (souci de prise en compte des ombres portées) et sans être supérieure à 10 mètres d'une des limites séparatives. Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée pour les constructions à 3 mètres de la limite séparative.

2 - Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions mentionnées ci-dessus.

3 - L'extension et la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et implantées différemment sont autorisées.



## ARTICLE UB-8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE UB-9 : L'emprise au sol des constructions

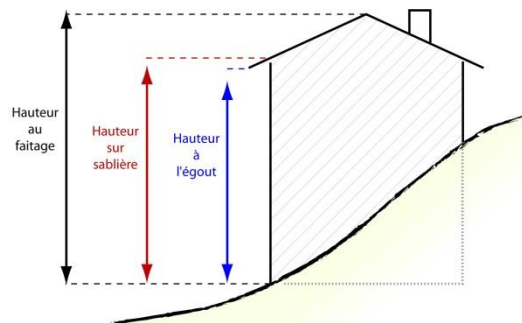
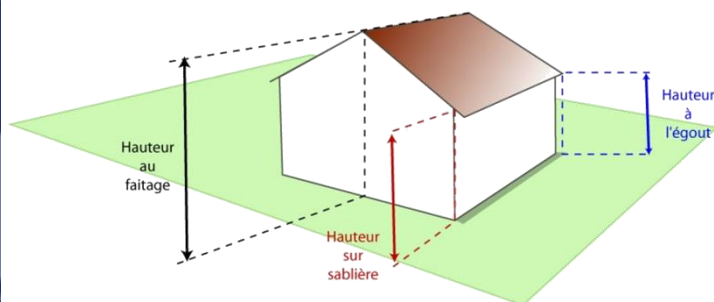
Non règlementé.

## ARTICLE UB-10 : La hauteur maximale des constructions

1- Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux.

2- La hauteur maximale des constructions (hors annexes), calculée jusqu'au faîtiage des toitures à pans ou au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses, ne doit pas excéder 13 mètres.

- 3- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).
- 4- En cas de reconstruction, la hauteur d'origine de l'immeuble pourra être conservée.
- 5- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau peut être au moins équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que cette hauteur reste en cohérence avec le bâti du quartier.
- 6- La hauteur maximale des annexes est de 4 m au faitage.



## ARTICLE UB-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

### Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions doivent être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. La maçonnerie, qui ne serait pas appareillée en pierre ou en brique pleine, sera enduite.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures de type muret en pierre doivent être maintenues.



Les travaux sur les éléments architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.

## **ARTICLE UB-12 : Le stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit-être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

### 1- Habitat :

- Une place minimum donnant sur la voie
- Une place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 2- Commerces/services/bureaux :

- Une place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et surface de vente.

### 3- Artisanat :

- Deux places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### 3- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé sur la base des ratios évoqués ci-dessus.

- 4- En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la qu'il réaliser ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE UB-13 : Les espaces libres et les plantations**

Non règlementé

## **ARTICLE UB-14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

## **ARTICLE UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

### Isolation par l'extérieur

Lorsqu'une construction existante est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur peut être réalisée en saillie sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes notamment celles à mobilité réduite.

Ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

### Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque doit veiller à s'intégrer au bâti.

## **ARTICLE UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.