

**Ville
d'Aussillon**

Modification de droit commun n°2 du PLU d'Aussillon

Notice explicative

Notification aux PPA le

Enquête publique du *au*

Approbation le

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLU peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet de modification du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet d'évolution du PLU d'Aussillon ne relève pas d'une procédure de révision, il relève d'une modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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.

Le projet de modification du PLU d'Aussillon porte principalement sur l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (en zones UC et 1AU) et de modifications du règlement littéral (notamment une densité minimale pour les projets situés en zone U) qui auront pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans les zones concernées. Le recours à la modification de droit commun est donc nécessaire.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires). A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'acte approuvant la modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune d'Aussillon dispose d'un PLU approuvé depuis le 5 février 2008, modifié le 18 mars 2016 puis le 19 décembre 2019.

L'objet de cette modification porte sur :

- L'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs considérés comme stratégiques pour le développement futur de la commune ;
- Des ajustements du règlement écrit et littéral notamment pour favoriser la densification des secteurs déjà bâtis (une densité minimale de logements imposée pour certaines unités foncières non bâties, une majoration de la hauteur des constructions en zone économique), améliorer le cadre de vie et préserver les paysages (limitation des hauteurs de clôtures, visibilité des panneaux photovoltaïques depuis l'espace public, gestion du stationnement) mais également répondre à des problématiques rencontrées lors de l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme (destinations et sous-destinations autorisées, réglementation des extensions et annexes des constructions existantes en zones agricole et naturelle) ;
- La suppression partielle de deux emplacements réservés compte tenu de la réalisation de la déviation de Saint-Alby et la possibilité d'une aire de co-voiturage (emplacement réservé n°1) et de la maîtrise foncière publique (commune d'Aussillon) en vue de la déviation ouest d'Aussillon (emplacement réservé n°2).
- L'inscription de deux emplacements réservés en lien avec la mise en œuvre prévue de l'OAP « Quartier Bradford ».

L'évolution du PLU porte sur les pièces 3.1 (règlement écrit), 3.2 (règlement graphique) et la création de la pièce n°4 (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les évolutions souhaitées ne relèvent d'aucun des cas motivant une révision ou une modification simplifiée, le recours à la procédure de modification dite de droit commun est donc légitime. La majoration des possibilités de constructions dans les zones UA, UB, UC et 1AU est notamment supérieure à 20% compte tenu de l'élaboration d'OAP et d'une densité minimale imposée pour les unités foncières non bâties d'une superficie supérieure à 1500 m².

3. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

1.1. L'ÉLABORATION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Justifications et objectifs de la modification de l'OAP :

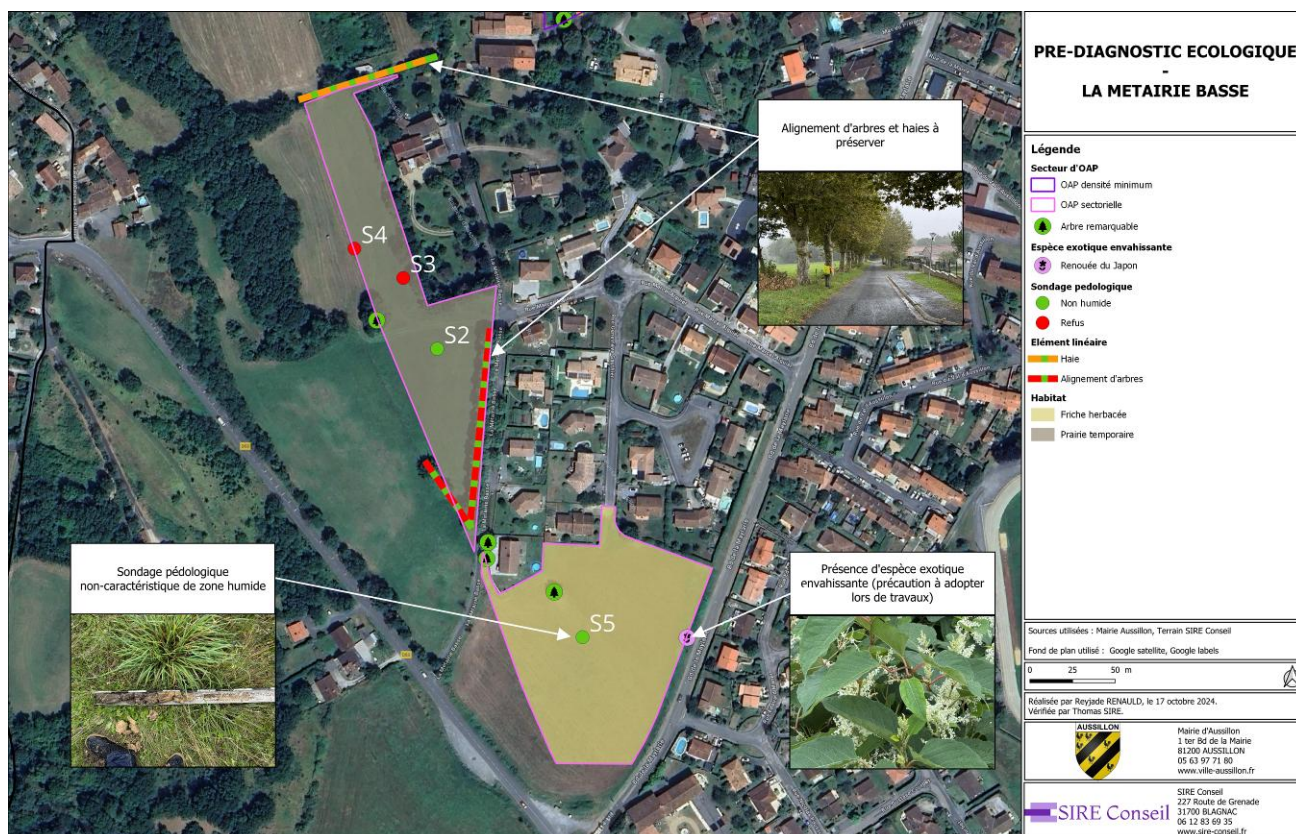
Le PLU d'Aussillon a été approuvé en 2008 et a fait l'objet de deux procédures de modification : une modification de droit commun en 2016 et une modification simplifiée en 2019. Néanmoins, aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'a été réalisée à ce jour sur les secteurs de développement prévus par la commune.

L'étude de stratégie foncière réalisée en 2023 dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, et portée par la CA Castres-Mazamet, a permis de mettre en évidence des secteurs de projets stratégiques pour la commune d'Aussillon. Suite à cette étude, les élus ont souhaité se doter d'outils pour maîtriser, du moins règlementairement, l'aménagement de certains secteurs identifiés. Ainsi, dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborés sur 5 secteurs et le règlement de la zone 1AU est modifié afin d'ajuster et différencier des prescriptions règlementaires sur les deux secteurs concernés.

❖ L'OAP « BOULEVARD DE LA MAYLARIÉ » (ZONE 1AUa)

Classé actuellement en zone 1AU, le secteur se situe en entrée sud de la commune, le long d'un axe stratégique et particulièrement fréquenté, la RD53 reliant Aiguefonde à Mazamet. En l'absence d'OAP, le règlement en vigueur de la zone 1AU impose seulement l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement de la totalité de la zone. Le secteur situé à l'ouest de l'allée de la Métairie Basse présentant plus de difficultés d'aménagement ainsi qu'une valeur agronomique (prairie permanente) et paysagère (vallon et arbres existants) plus forte, il a été décidé de réduire le secteur d'OAP à la parcelle AR299 (12 625 m²).

Le pré-diagnostic écologique n'a pas révélé d'enjeux environnementaux forts sur ce secteur d'OAP, et notamment l'absence de zone humide selon les sondages pédologiques réalisés (*voir carte ci-après*).



Sur ce secteur, il existe un fort enjeu d'intégration paysagère des futures constructions notamment au regard des cônes de vue donnant vers le vieux village d'Aussillon - au sud - ainsi que vers le Sidobre au nord (*voir photos ci-après*) ; ainsi, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles le long du boulevard de la Maylarié. Situé en entrée de ville, et en léger contrebas de la route d'Aiguefonde, il est également imposé la réalisation d'une frange arborée pour une meilleure intégration paysagère des futures constructions.



La commune va prochainement lancer des travaux de réaménagement le long du boulevard de la Maylarié, avec notamment la réalisation d'une piste cyclable ; les accès au quartier depuis le boulevard sont ainsi limités et devront être éloignés du carrefour donnant sur la route d'Aiguefonde pour des raisons de sécurité.

Il est attendu une densité minimum de 20 logements / ha, représentant ainsi plus d'une vingtaine de logements dont 30% de logements conventionnés, soit une densité légèrement supérieure aux prescriptions du SCot Autan-Cocagne (actuellement arrêté) pour les opérations en extension urbaine.

OAP « BLVD. DE LA MAYLARIÉ » PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 20 log/ha minimum (*densité brute*), soit 24 logements minimum
- ✓ 30% minimum de logements conventionnés

-  R+1 maximum (*préservation du cône de vue*)
-  R+1+combles maximum
-  Bande d'implantation des façades sur rue comprise entre 0 et 5 m (*principe de front urbain le long du boulevard*).
-  Un accès maximum depuis le boulevard de la Maylarié. Des accès possibles depuis la rue G. Gauthier et la Métairie Basse.
-  Principe de desserte interne à l'opération, avec un objectif de bouclage et de perméabilité.
-  Liaison piétonne à aménager (*réaménagement prévu du boulevard de la Maylarié*).
-  Frange arborée à réaliser (*insertion paysagère attendue de l'opération située en entrée de ville*).
-  Haie à planter en frange d'opération.
-  Arbre existant à préserver.
-  Cônes de vue à respecter (*limitation des hauteurs des constructions selon un axe nord-sud*).

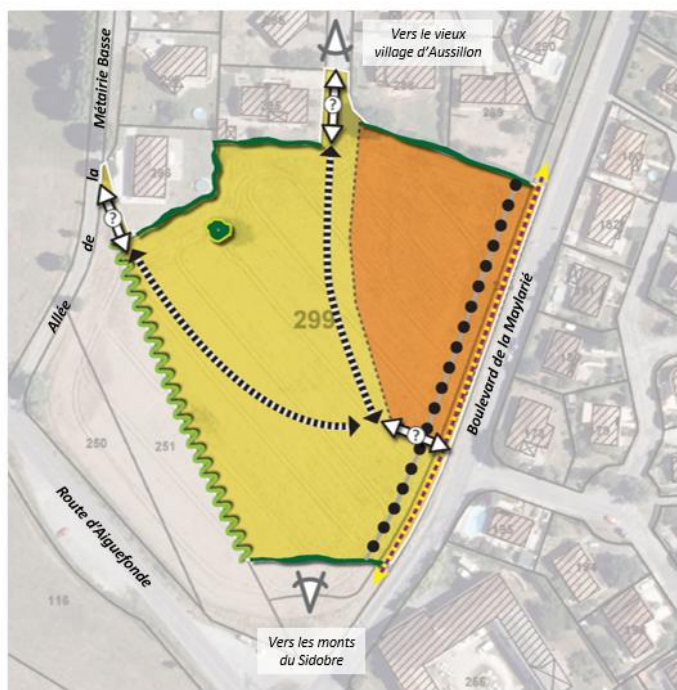


Schéma de principe de l'OAP « Boulevard de la Maylarié »

❖ L'OAP « LES TROIS FONTAINES » (ZONE 1Aub)

Le secteur est actuellement classé en zone UC et ne fait pas l'objet d'OAP malgré la superficie non bâtie importante (12 000 m²).

La pré-diagnostic écologique n'a pas révélé d'enjeux environnementaux forts, hormis la présence de deux arbres dont un possédant une cavité (*voir carte ci-après*) ; ils sont identifiés et préservés dans le cadre de l'OAP.



Compte tenu de son insertion dans un tissu pavillonnaire peu dense et des contraintes d'aménagement en matière d'accès depuis le boulevard du Thoré, il est souhaité par la commune une certaine maîtrise de la densification sur ce secteur (30 logements/ha maximum imposé, soit moins d'une quarantaine de logements).

La hauteur des constructions est limitée à R+1 sur la frange nord-ouest afin d'assurer une transition avec le lotissement existant ; une hauteur plus importante est permise sur la frange est pour faciliter la réalisation de maisons de ville voire d'habitat collectif (plutôt ciblé pour du locatif privé et/ou social). Au regard de son relatif éloignement des centres d'Aussillon et de Mazamet, et de l'équilibre financier incertain de l'opération, il n'est pas imposé un taux minimum de logements conventionnés mais cela reste évidemment possible par le futur porteur de projet.

Aucun accès routier n'est autorisé depuis la route de Castres pour des raisons de sécurité (vitesse excessive, voie d'accélération depuis la zone commerciale) ; en revanche, une perméabilité piétonne doit être assurée. Une réflexion devra être engagée pour sécuriser l'accès et la sortie au quartier et permettre la collecte de déchets de la future opération depuis le boulevard du Thoré,

après accord du conseil départemental et du service Gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet.

OAP « LES TROIS FONTAINES » PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 15 log/ha minimum, 30 log/ha maximum (*densité brute*), soit entre 18 et 36 logements
-  R+1 maximum
-  R+1+combles maximum
-  Un accès en double sens de circulation à réaliser depuis le boulevard du Thoré, avec un principe de voie partagée.
Point de collecte mutualisée des déchets à réaliser, dans la mesure du possible, en entrée d'opération.
-  Principe de desserte interne à l'opération, avec la réalisation d'une plateforme de retournement.
Servitude du réseau pluvial à prendre en compte.
-  Liaisons piétonnes à aménager vers la route de Castres.
-  Aménagement d'une aire mutualisée de stationnements (*localisation indicative*), possibilité de stationnements le long de la voie de desserte.
2 places par logement + 1 place visiteur pour 3 logements.
-  Haie à planter en limite d'opération.
-  Arbres existants à préserver (*présence de cavités*).



Schéma de principe de l'OAP « Les Trois Fontaines »

Compte tenu de la superficie importante du secteur soumis à OAP et des enjeux d'accessibilité au futur quartier depuis le boulevard du Thoré, il est proposé de classer ce secteur en zone 1Aub.

❖ L'OAP « RUE DE LA FRÉGATE » (ZONE UC)

Cette ancienne station-service, située le long de l'avenue de Toulouse, fait l'objet de nombreuses mutations commerciales ces dernières années. La qualité architecturale du bâtiment et les aménagements sont de qualité plutôt médiocre, et aucun enjeu écologique n'a été identifié (*voir carte ci-contre*).

La commune souhaite anticiper une nouvelle mutation du bâtiment et favoriser la réalisation d'une opération en renouvellement urbain qui viendrait structurer l'avenue, comme a pu le faire l'opération récemment portée par la bailleur social 3F et située à une centaine de mètres à l'est de ce site.



Sur cette parcelle, il est autorisé des constructions en R+2 afin de permettre la réalisation d'un bâtiment collectif avec éventuellement un rez-de-chaussée commercial et/ou de services. Afin de répondre à une demande de jeunes actifs, de familles monoparentales ou encore de personnes âgées non dépendantes, il est imposé la production de 60% minimum de T2 et T3.

Le stationnement sera géré en cœur d'îlot, avec des aménagements perméables afin de limiter les ruissellements et les effets d'îlot de chaleur. A noter que la surface réduite de la parcelle (1200 m²) limite le nombre de stationnements réalisables et par conséquent le nombre de logements, et ce même si des stationnements publics sont disponibles le long de l'avenue de Toulouse.

Pour des raisons de sécurité, l'accès au secteur devra être privilégié depuis la rue de la Frégate mais reste possible depuis l'avenue de Toulouse.

A noter que toute autorisation d'urbanisme sur ce secteur fera l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France, compte tenu de la proximité de l'Eglise du Sacré-Cœur de Bonnacouze.

OAP « RUE DE LA FRÉGATE » PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 6 logements minimum
- ✓ 60% minimum de T2 et T3



R+2 maximum, rez-de-chaussée commercial, services et/ou équipement autorisé



Principe de front urbain le long de l'avenue de Toulouse et la rue de la Frégate.



Un ou deux accès possibles, à réaliser au plus loin de l'intersection entre l'avenue de Toulouse et la rue de la Frégate pour des raisons de sécurité.

Aménagement d'une aire mutualisée de stationnements en cœur d'îlot.



1,5 place minimum par logement.

Stationnement-minute à prévoir en cas de réalisation de commerces / services en rez-de-chaussée, en cœur d'îlot ou le long des voies publiques.



Cœur d'îlot perméable à aménager (sauf pour la voie de desserte interne).



Schéma de principe de l'OAP « Rue de la Frégate »

❖ L'OAP « RUE DU PROGRÈS » (ZONE UC)

Ce secteur, situé à l'angle de l'avenue de Toulouse et la rue du Progrès, est une vaste parcelle (4 400 m²) constituée d'arbres de haute tige, de bosquets et de haies (voir carte ci-après).



L'objectif de la municipalité est d'accompagner le propriétaire actuel, ou un éventuel porteur de projet, dans l'aménagement de ce secteur non bâti tout en respectant dans la mesure du possible la qualité paysagère et écologique du site. Ainsi, les arbres les plus remarquables ont été identifiés et doivent être préservés. L'imperméabilisation des sols est limitée notamment à travers un linéaire de voirie de desserte réduit au minimum et des aires de stationnement situées en entrée d'opération.

Comme pour l'OAP « Rue de la Frégate », la commune souhaite apporter une réponse aux personnes seules et familles monoparentales en imposant la réalisation de 60% minimum de T2 et T3.

Afin de faciliter la faisabilité d'éventuel(s) projet(s), il est permis la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

A noter que toute autorisation d'urbanisme sur ce secteur fera l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France, compte tenu de la proximité de l'Eglise du Sacré-Cœur de Bonnacousse.

OAP « RUE DU PROGRÈS » PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Deux opérations d'aménagement d'ensemble possibles
- ✓ 23 log/ha minimum (*densité brute*), soit 10 logements minimum
- ✓ 60% minimum de T2 et T3

 R+1+combles maximum

 Un accès à réaliser depuis l'avenue de Toulouse et la rue du Progrès.

Aménagement d'une aire mutualisée de stationnements à chaque entrée d'opération (*localisation indicative*).

 2 places minimum par logement + 1 place visiteur pour 3 logements.

Places de stationnement public à réaliser au sud de la rue du Progrès

 Préservation des boisements existants.

 Arbres existants à préserver (*en cas de contrainte technique, remplacement par un arbre de haute tige d'essence équivalente*).

 Haie à planter en limite de l'avenue de Toulouse et la rue du Progrès.

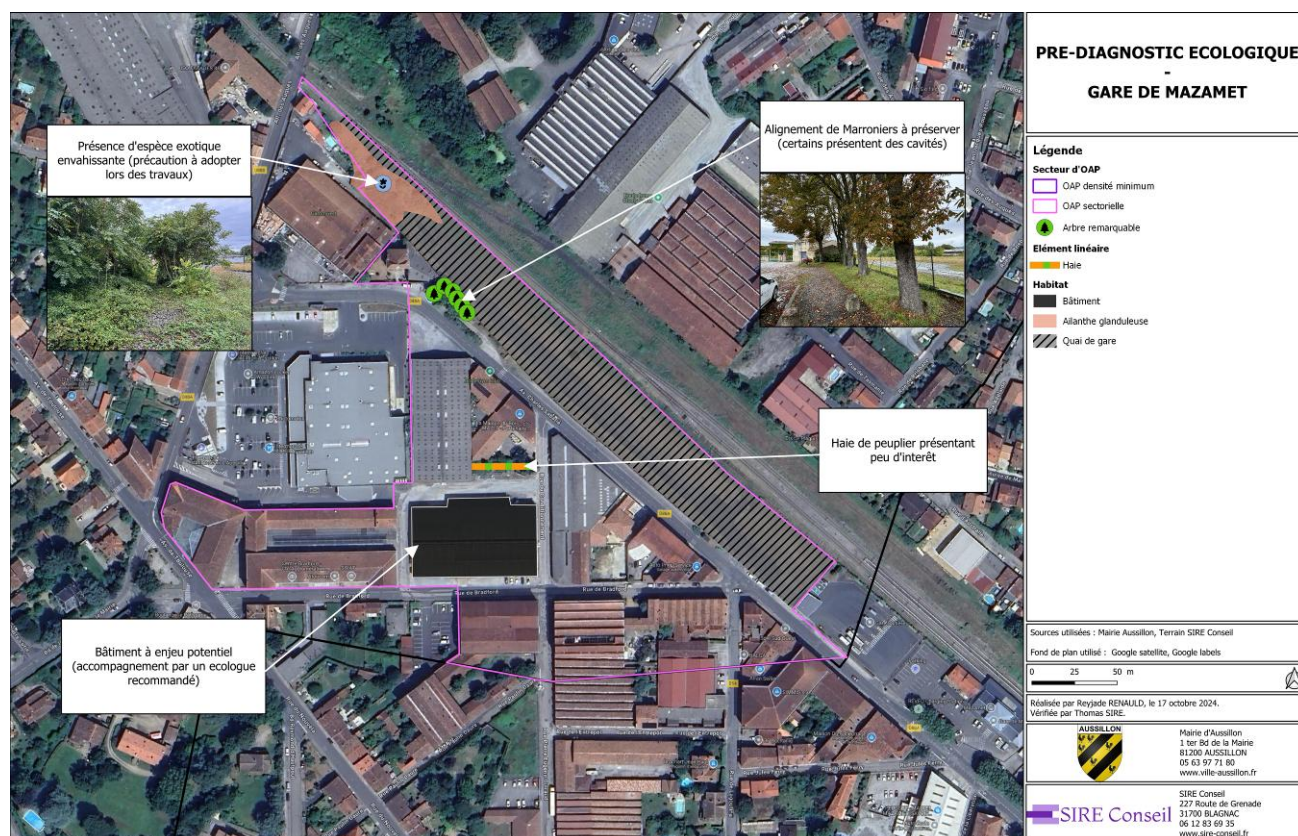


Schéma de principe de l'OAP « Rue du Progrès »

❖ L'OAP « QUARTIER BRADFORD » (zone UEa)

Le quartier de la gare, situé à cheval sur les communes d'Aussillon et de Mazamet, fait l'objet d'attentions particulières des deux communes depuis de nombreuses années. La commune de Mazamet révisé actuellement son PLU et prévoit une OAP spécifique sur ce quartier. La commune d'Aussillon a quant à elle sollicité le CAUE81 pour la réalisation d'une étude urbaine sur le secteur dit « Bradford » ; en parallèle, la municipalité engage actuellement des négociations avec la SNCF pour acquérir un foncier situé le long de la voie ferrée.

Constitué principalement de vastes bâtiments d'entrepôts (entreprises Gondrand et Menguy's) mais également de bureaux (centre Bradford), d'industrie (Cosmer), de commerces (Intermarché, garage automobile, bar, entreprise de menuiserie) et de quelques logements (dont un projet de réhabilitation en cours de réalisation), le quartier Bradford ne renvoie pas actuellement une image très qualitative (bâtiments en friche ou dégradés, espaces publics peu traités, absence d'espace vert, etc.). De ce fait, la commune souhaite anticiper et accompagner l'évolution prévue de certains bâtiments, notamment à vocation logistique, afin de rendre plus attractif à terme ce quartier stratégique pour les deux communes.



La municipalité a notamment décidé d'inscrire deux emplacements réservés (parcelles AO324 et AO330) dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction qui permettrait l'aménagement d'un espace public central fédérateur au cœur du quartier et la réalisation de bâtiments à vocation mixte (logements/hébergements, activités de services / équipements en rez-de-chaussée par exemple), tout en respectant la trame urbaine existante (bâtiment en R+3 maximum, principe d'alignement sur rue).

OAP « QUARTIER BRADFORD » PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble possibles
- ✓ Sous-destinations « entrepôt » et « industrie » interdites
- ✓ Panneaux photovoltaïques en toiture interdits afin de faciliter la mutation des bâtiments existants

-  R+3 maximum
Rez-de-chaussée commercial, services et/ou équipement autorisé
-  Maintien de l'alignement des constructions le long des voies publiques, décrochement possible pour la création d'espaces communs et / ou de stationnements ou en raison de contraintes techniques.
-  Liaison piétonne et cyclable à aménager le long de la rue du Conditionnement.
Perméabilité à assurer vers le centre commercial.
-  Espace public à aménager au cœur du quartier Bradford (localisation indicative).

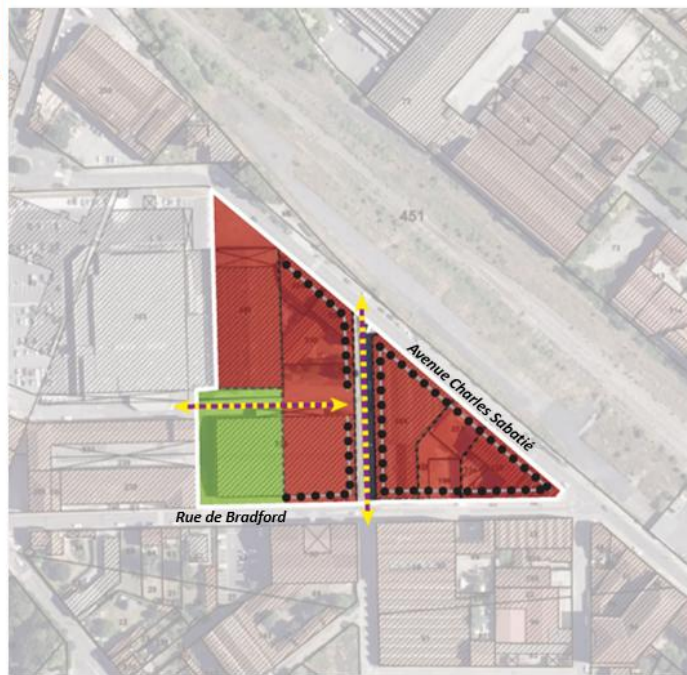


Schéma de principe de l'OAP « Quartier Bradford »

Afin de faciliter l'évolution des bâtiments existants, et limiter dans le même temps le trafic routier des poids-lourds lié aux activités logistiques qui contraignent fortement la circulation, il est proposé de classer en sous-secteur UEa le secteur soumis à OAP notamment afin d'interdire les sous-destinations « entrepôt » et « industrie ». En parallèle, il est également interdit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments concernés par un emplacement réservé afin de ne pas compromettre leur éventuelle démolition.

Compatibilité avec le PADD :

Les nouvelles OAP répondent à certains grands principes du PADD en vigueur, notamment :

1 – La préservation du cadre paysager, de l’environnement et de la qualité du cadre de vie

- Préserver les arbres d’alignements, les haies bocagères, les parcs (*OAP « rue du Progrès »*)
- Améliorer le cadre de vie et requalifier les espaces publics (*OAP « quartier Bradford »*)

2 – La maîtrise du développement urbain, l’amélioration de la capacité d’accueil et le développement économique

- Conforter les urbanisations existantes et maintenir la diversité de l’habitat, dans le cadre fixé par le PLH, pour permettre le maintien de la population voire une légère croissance, en lien avec le développement économique de la commune et le fonctionnement des équipements (*toutes les OAP*)
 - favoriser le renouvellement urbain et la requalification des friches industrielles du centre-ville (*OAP « quartier Bradford » et « rue de la Frégate »*)
- Maintenir une possibilité d’accueil d’activités dans le tissu urbain existante (*OAP « quartier Bradford » et « rue de la Frégate »*)

3 - L’amélioration des circulations motorisées, l’organisation de la multimodalité, le développement des modes alternatifs à l’automobile

- Favoriser le développement des modes alternatifs
 - intégrer le réseau de transport ferroviaire régional de banlieue et une intermodalité au niveau de la gare (*OAP « quartier Bradford »*)
 - mettre en œuvre le schéma communal des liaisons cyclables reliant les quartiers d’habitat aux équipements (*OAP « Boulevard de la Maylarié »*) et aux zones d’activités (*OAP « Les Trois Fontaines »*)
- ✓ Gérer la question du stationnement sans permettre l’amplification des déplacements en voitures (*toutes les OAP*)

✓ **Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet :**

Le PLH en vigueur prévoit un besoin en résidences principales, pour la période 2020-2025, de **150 nouveaux logements** (dont 40 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre) pour la commune d'Aussillon, soit un **besoin annuel de 25 logements**.

La commune est engagée depuis plus de 15 ans sur l'opération de **renouvellement urbain du quartier de la Falgalarié**. A court terme, il sera notamment réalisé 40 nouveaux logements ainsi qu'une résidence senior suite à la démolition de plusieurs bâtiments collectifs.

Compte tenu du **ralentissement de secteur de la construction**, et de l'absence de projet d'aménagement sur les différentes zones à urbaniser disponibles du PLU en vigueur, le rythme de construction de ces dernières années (en dehors du quartier de la Falgalarié) s'avère assez limité et est porté principalement par la réalisation de maisons individuelles dans le tissu urbain existant.

A travers **la réalisation de ces 5 OAP**, la commune souhaite à la fois maîtriser l'aménagement futur de ces secteurs stratégiques dans un contexte de sobriété foncière mais également engagé un dialogue avec les propriétaires concernés afin de répondre à un besoin en logements des habitants actuels (jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées) mais également de personnes extérieures au territoire. Sur ces secteurs d'OAP, il est prévu à terme la réalisation entre 73 et 96 nouveaux logements.

La commune anticipe à la fois une **future révision générale du PLU** (en vue de sa mise en compatibilité avec la loi Climat & Résilience et le SCoT Autan-Cocagne récemment arrêté) et se projette également dans la mise en œuvre du prochain PLH de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet.

1.2. LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les réflexions de la commune sur certains secteurs stratégiques identifiés nécessitent des réajustements des zones urbaines et à urbaniser.

La municipalité souhaite notamment reporter dans le temps l'aménagement de certaines zones à urbaniser, actuellement ouvertes, que ce soit pour des raisons de capacité des réseaux mais également d'impacts sur les terres agricoles et la qualité paysagère des sites concernés.

Enfin, le secteur correspondant à la cité jardin réalisée selon le plan de R.E André doit être réajusté afin de correspondre à la réalité des bâtiments construits et de leur possibilité d'évolution (réalisation d'extensions et annexes).

❖ L'AJUSTEMENT DES ZONES 1AU/1AUa

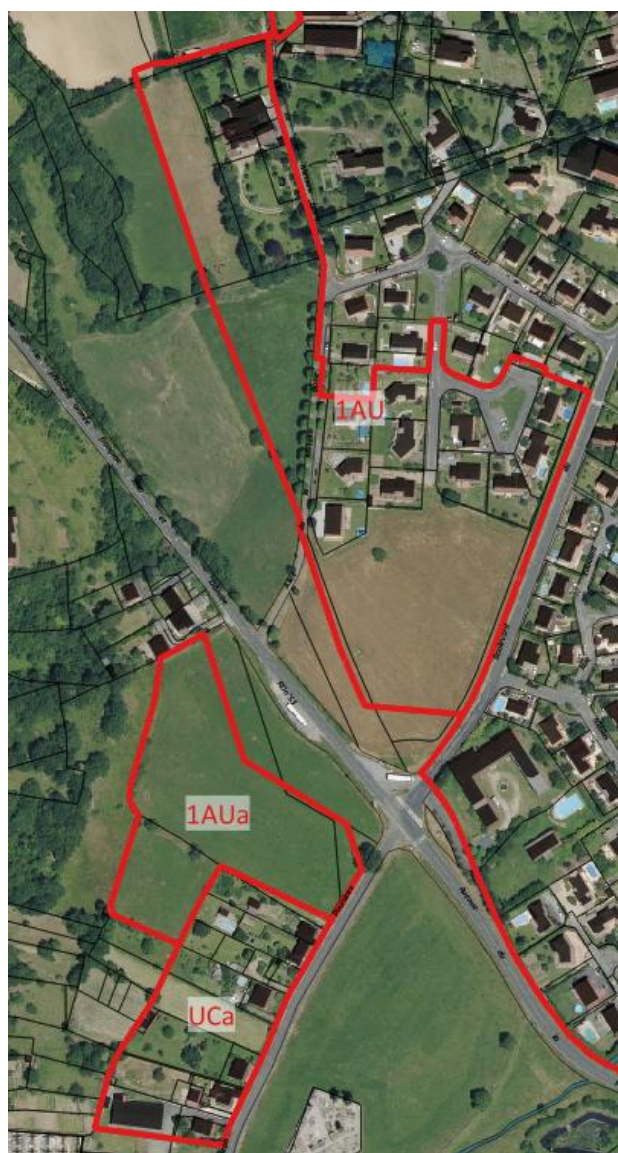
La réflexion portée sur l'entrée sud de la commune, au carrefour de la route d'Aiguefonde et du boulevard de la Maylarié, nécessite des évolutions importantes des zones à urbaniser concernées.

Ainsi, le secteur situé au nord de la route d'Aiguefonde est scindé en deux parties :

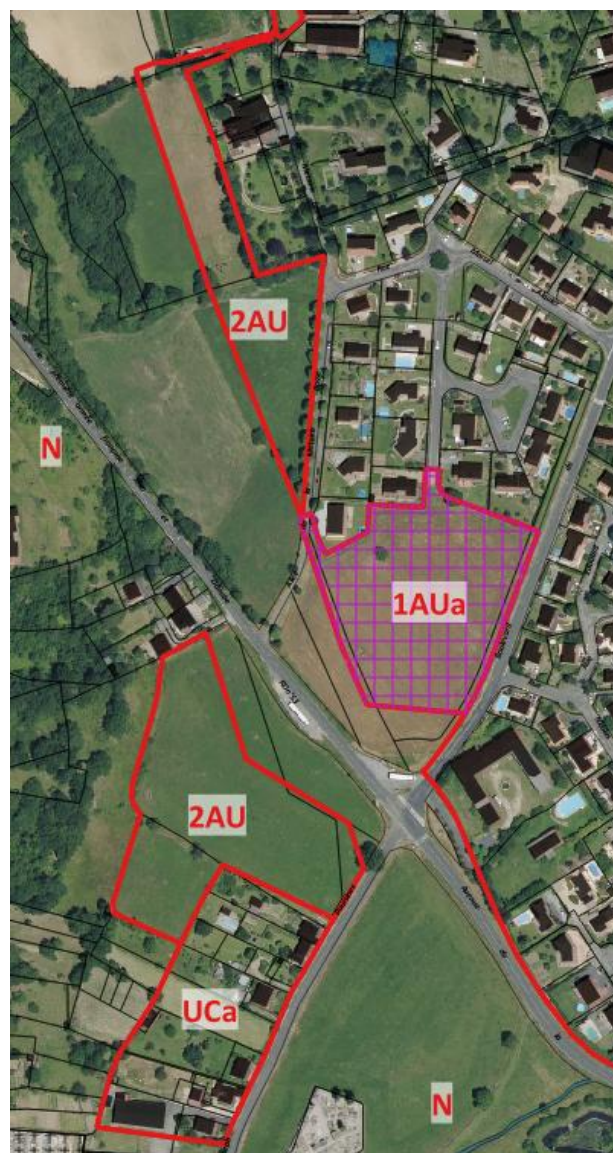
- Le secteur soumis à OAP, situé à l'est de l'allée de la Métairie Basse, est classé en zone 1AUa *(avec des évolutions du règlement littéral, se reporter au chapitre ci-après)* ;
- Le secteur situé à l'ouest de l'allée de la Métairie Basse est classé en zone 2AU, notamment en raison de la capacité incertaine des réseaux en cas de projet d'aménagement d'ensemble d'ampleur (plus d'une trentaine de nouveaux logements possibles débouchant sur une voie étroite) mais également de la sensibilité agricole et paysagère du site (prairie permanente exploitée, vallon arboré, alignements d'arbres remarquables le long du chemin).
- Les constructions existantes présentes au sein des zones 1AU en vigueur sont classées en zone UC pour plus de cohérence et leur permettre d'évoluer (extensions et annexes notamment).

Quant à la zone 1AUa du PLU en vigueur, située au sud de la route d'Aiguefonde et menant au vieux village d'Aussillon, elle est également reclassée en zone 2AU compte tenu de la capacité insuffisante des réseaux en cas de projet d'aménagement d'ensemble (a minima une trentaine de logements possibles). Il s'agit également pour la commune de se donner le temps de la réflexion en vue d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine révision générale du PLU (objectifs de réduction de la consommation foncière / compatibilité avec les prescriptions du futur SCoT, enjeu paysager au regard du cône de vue sur le vieux village d'Aussillon).

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS



❖ LE CLASSEMENT EN ZONE 1AUb DE L'OAP « LES TROIS FONTAINES »

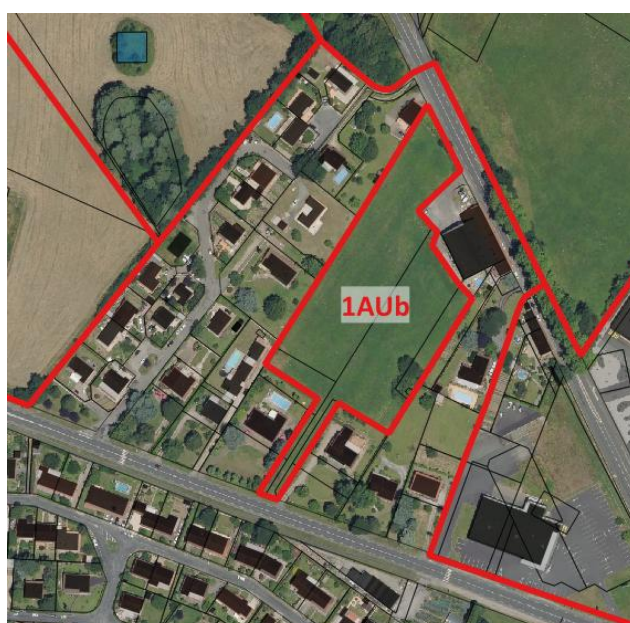
Les parcelles AL37-45-167-185-186-187-192-195-197, soumises à l'OAP « Les Trois Fontaines », sont actuellement classées en zone UC alors que la surface totale non bâtie s'élève à 1,2 ha.

Afin de conditionner la réalisation de l'opération à un accord préalable des concessionnaires (conseil départemental, service de gestion des déchets), il est proposé un classement en zone 1AUb du secteur soumis à OAP. Cela permet également de proposer des règles différenciées au sein de la zone 1AU au regard des prescriptions actuelles de la zone UC (notamment la hauteur maximale des constructions, leur implantation en limite séparative ainsi que la gestion du stationnement).

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT**



**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS**



❖ LE CLASSEMENT EN ZONE UEa DE L'OAP « QUARTIER BRADFORD »

Afin de réduire les nuisances liées à la circulation des poids-lourds et favoriser la mutation des bâtiments concernés, la commune fait le choix d'interdire les sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » au sein du secteur d'OAP, ce qui nécessite la création d'un sous-secteur UEa au sein de la zone UE.

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT**



**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS**



❖ LA MISE EN COHÉRENCE DU ZONAGE DE LA CITÉ JARDIN

Le service Urbanisme de la commune d'Aussillon ainsi que le service ADS (mutualisé avec la commune de Mazamet) ont fait état de blocages d'autorisations d'urbanisme pour certaines constructions classées actuellement en zone UCb du PLU en vigueur.

Comme l'indique le rapport de présentation du PLU en vigueur, « *la zone UCb concerne une partie du quartier réalisé selon le plan d'extension et d'embellissement de 1928/1930 de R. E. André. Il se caractérise par de grandes parcelles avec des jardins composés et des villas caractéristiques de cette époque, généralement construites en cœur de parcelle* ». Or, certaines constructions, notamment celles situées le long du boulevard Albert Gaches ainsi que les rues Thiers et Charcot, ne correspondent pas à ces caractéristiques décrites ci-avant. Elles sont notamment implantées sur des parcelles de taille réduite, parfois en limite séparative, et n'offrent pas de jardins remarquables. Le règlement de la zone UCb limite notamment les possibilités d'extensions des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes, alors même que la commune souhaite accompagner l'intensification du tissu urbain existant.

Il est ainsi proposé de classer une partie de la zone UCb en zone UC.

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT**



**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS**



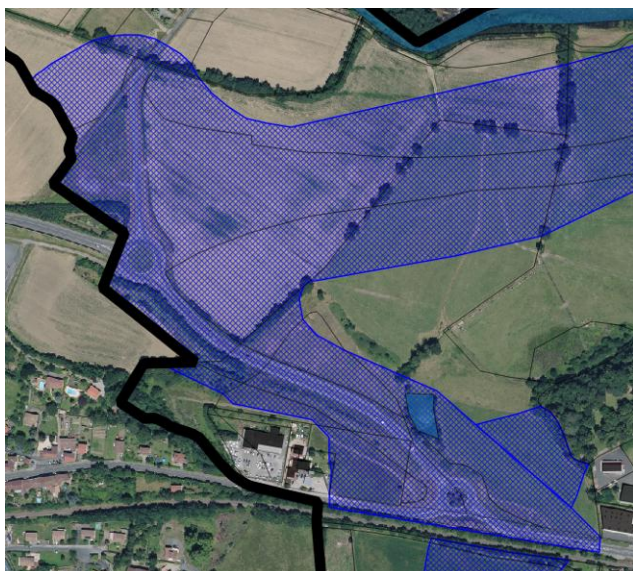
1.3. LES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

❖ LA SUPPRESSION PARTIELLE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°1 ET N°2

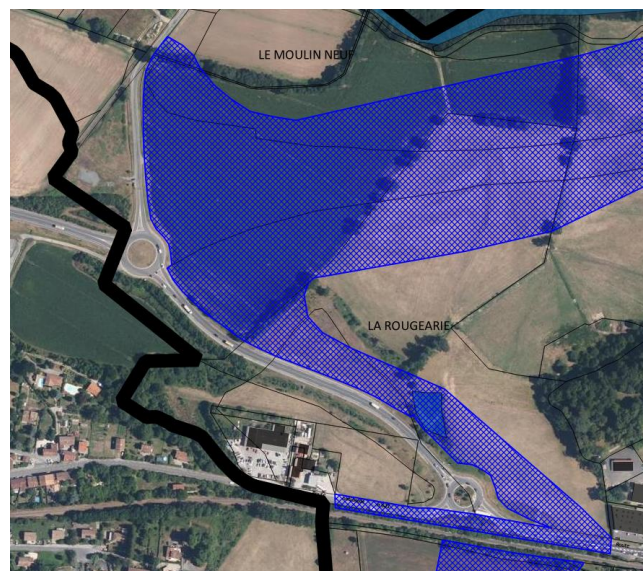
La déviation du quartier de Saint-Alby ayant été réalisé, la partie nord-ouest de l'emplacement réservé n°1 est supprimé. En parallèle, un projet d'aire de co-voiturage est prévu au niveau de la station-service et du garage automobile, à l'intersection de la N112 et du boulevard de Thoré. Ainsi, l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle AC92 est supprimé.

Concernant l'emplacement réservé n°2, correspondant au projet de liaison entre la RD621 et la RD118, le secteur situé le plus au nord (parcelle AC85) appartient à la commune d'Aussillon. La parcelle concernée pourra être rétrocédée sans difficulté au Conseil Départemental si le projet d'aménagement venait à se concrétiser.

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT**



**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS**



❖ LA MAITRISE FONCIÈRE SOUHAITÉE SUR LE QUARTIER BRADFORD

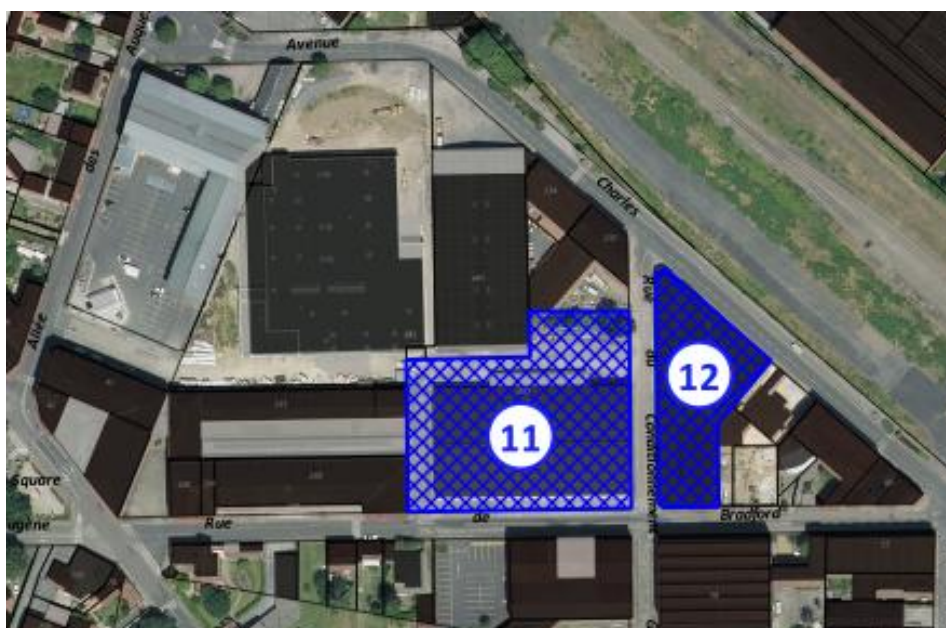
Comme indiqué dans les justifications de l'élaboration de l'OAP « Quartier Bradford », la commune d'Aussillon souhaite maîtriser une partie de l'évolution des bâtiments existants. Ainsi, il est inscrit deux emplacements réservés :

- ER n°11 sur le bâtiment appartenant à Cap de Cabro (parcelle AO330), pour une superficie de 5200 m² ;
- ER n°12 sur un entrepôt encore en activité et ses bureaux (parcelle AO324), pour une superficie de 2180 m².

▪ EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - AVANT



▪ EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE - APRÈS



1.4. LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

Le PLU a été approuvé en 2008 et a fait l'objet de deux modifications : une modification de droit commun et une modification simplifiée.

Les nombreuses évolutions du code de l'urbanisme depuis 2008 (notamment la recodification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme) ainsi que le retour d'expérience du service d'instruction des autorisations d'urbanisme conduisent la commune à faire évoluer le règlement écrit, sans toutefois remettre en cause les principes fondamentaux du PADD. Les évolutions portent notamment sur :

- L'infiltration préférentielle des eaux pluviales au sein de la parcelle ;
- La limitation d'un seul accès pour véhicules par unité foncière donnant sur des voies publiques au gabarit limité pour des raisons de sécurité et de gestion du stationnement public ;
- L'évolution des implantations des constructions par rapport aux routes départementales conformément à la demande du Conseil Départemental du Tarn ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- La limitation de l'emprise au sol des piscines pour des raisons de gestion économe du foncier et de la ressource en eau ;
- La majoration de la hauteur maximale des constructions à usage économique situées le long du boulevard du Thoré et de la route de Castres afin de favoriser l'évolution des entreprises existantes ;
- L'harmonisation de la hauteur des annexes pour une meilleure cohérence entre les zones ;
- L'insertion paysagère des capteurs solaires, sur toiture et façade, ainsi que des éléments techniques implantés sur les toitures-terrasses ;
- La réglementation des clôtures afin d'améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère du tissu urbain existant ;
- La gestion du stationnement pour les constructions à usage d'habitation ;
- La suppression de l'article 14 portant sur le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- L'ajout d'un lexique afin d'explicitier certaines notions présentes dans le règlement littéral.

L'élaboration d'OAP pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation nécessite également une adaptation du règlement écrit pour la zone 1AU et ses deux sous-secteurs. Du fait de la création d'un sous-secteur UEa pour intégrer les spécificités de l'OAP « Quartier Bradford » (*se reporter au chapitre ci-avant*), le règlement de la zone UE est également adapté.

L'enjeu de sobriété foncière et d'intensification urbaine nécessite des prescriptions réglementaires qui favorisent la densification des secteurs déjà bâtis, notamment des zones UA, UB et UC.

Enfin, il s'est avéré nécessaire de réglementer l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole et naturelle, notamment en ce qui concerne les extensions et les annexes (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions).

En ~~bleu rayé~~, sont indiquées les suppressions apportées au règlement écrit.

En *rouge*, sont indiquées les modifications apportées au règlement écrit.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 10 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

POUR TOUTES LES ZONES

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (HORS ZONES UX, 1AUX, 2AUX concernant les clôtures)

11.1.1. Gabarit des toitures

Les réseaux techniques situés sur les toitures terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.2. Aménagement des abords

11.2.1. Clôtures

• Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.

~~— soit par une palissade en bois ;~~

- soit un grillage sans soubassement.

~~— soit par un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille en respectant les proportions 1/3 plein – 2/3 ajourés. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.~~

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

• Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de ~~2,20~~ 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.

~~— soit par une palissade en bois ;~~

- ~~soit par un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille en respectant les proportions 1/3 plein—2/3 ajourés. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre ;~~
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, ~~avec ou~~ sans soubassement.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) (pour les zones UA, UB, UC)

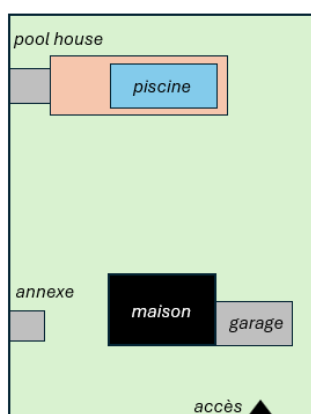
~~Non règlementé.~~

ZONE UA

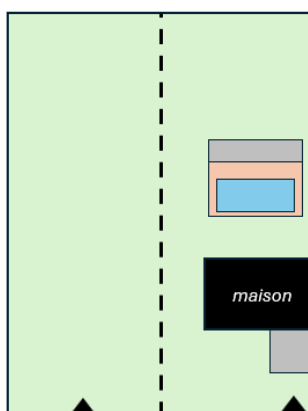
ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1-Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI.

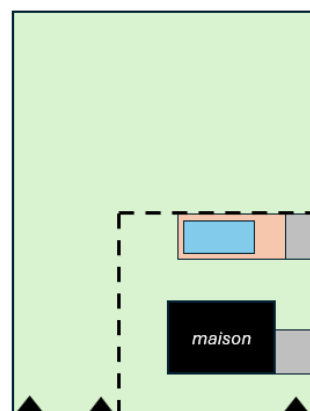
2-Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)¹, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



À PROSCRIRE



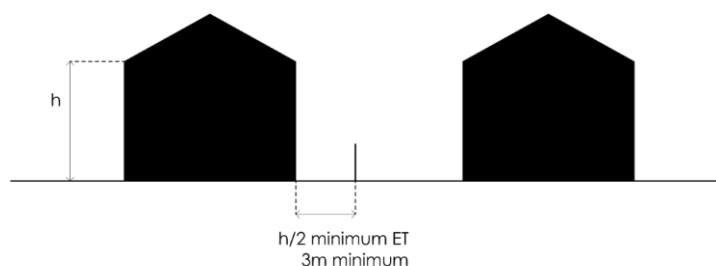
À PRIVILÉGIER



À PRIVILÉGIER

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale ~~à un~~ **minimum de 3 mètres à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.**



¹ Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1.2. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et avec la mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

~~Non réglementé.~~

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 40 m².

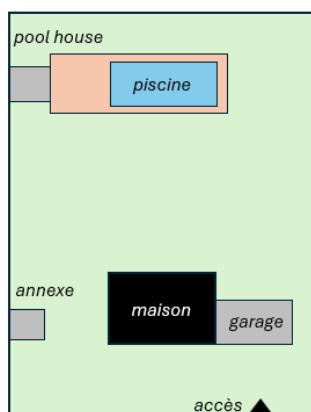
Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnements devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette, elles pourront être réalisées à moins de 200 mètres, soit sur une autre parcelle privée soit dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant.

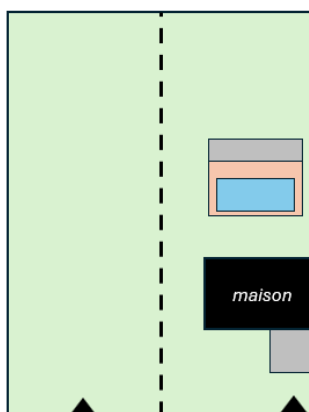
ZONE UB

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

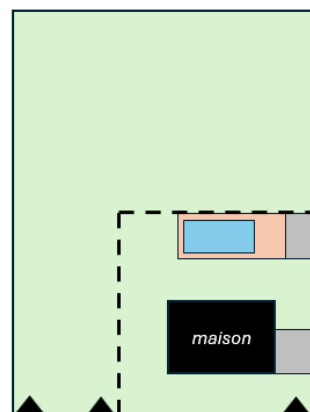
2- Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)², sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



À PROSCRIRE



À PRIVILÉGIER



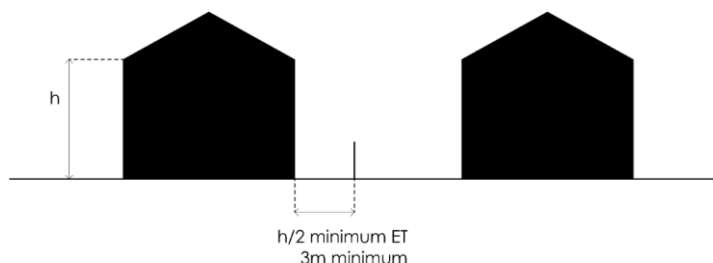
À PRIVILÉGIER

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

7.1 Cas général

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, s'il existe déjà une construction en limite et sans dépasser la hauteur de cette construction.
- ~~soit à une distance minimale de 3 mètres.~~ soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



² Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

7.2. Annexes

- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur respecte la norme ci-après : une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère. Sinon, elles seront implantées à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel ne devra pas excéder :

- annexes : 3,5 mètres au faîtage, 3 mètres à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1.1. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et avec la mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

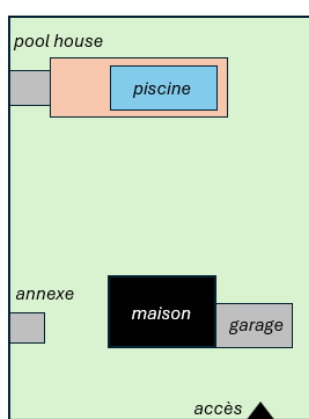
Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ce nombre est ramené à 1 place par logement.

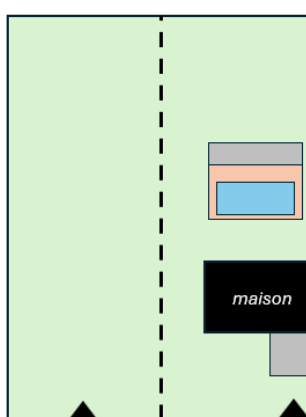
ZONE UC

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

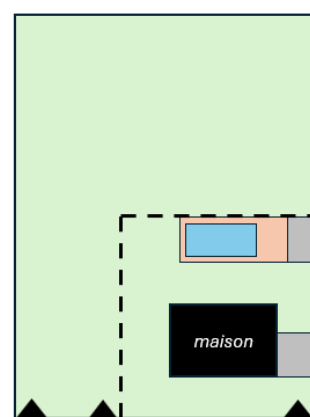
- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI.
- 2- Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)³, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



À PROSCRIRE



À PRIVILÉGIER



À PRIVILÉGIER

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs UC et UCd :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 53 : en respectant un recul minimal de **15 m** par rapport à l'axe de la voie, **hors agglomération** ;

³ Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

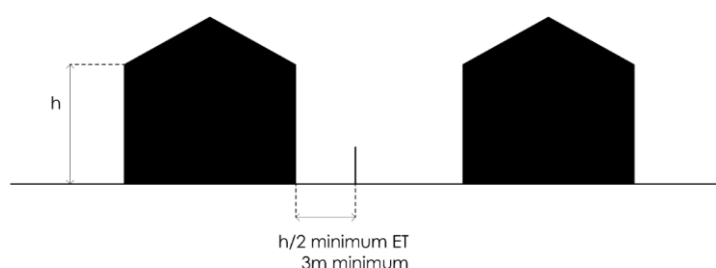
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UCa :

- Limites latérales aboutissant aux voies

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait à une distance au moins égale ~~à 3 mètres.~~ à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



- Limites de fond de parcelles

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter en recul de 3 mètres minimum.

Toutefois, les annexes peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres, ou 3 mètres à l'acrotère, sur cette limite.

Dans le secteur UCb :

L'annexe d'un bâtiment destiné à l'habitation peut s'implanter en limite séparative :

- si sa hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres au faîtage, ou 3 mètres à l'acrotère, sur cette limite.

Dans le secteur UCc :

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel,

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UC, UCa, UCb :

Cas particulier :

La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UCd :

Cas particulier :

La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1.1. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ~~1 place par logement.~~ 2 places par logement, sauf dispositions contraires des OAP. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ce nombre est ramené à 1 place par logement.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le sous-secteur UEa porte sur un périmètre de projet de renouvellement urbain et est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Quartier Bradford »).

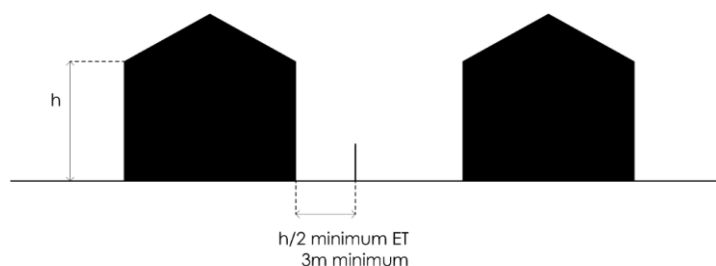
ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

9 – Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » dans le sous-secteur UEa.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale ~~à 3 mètres~~ à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UEa :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres, sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1.4. Installations techniques

En secteur UEa, les panneaux photovoltaïques sont interdits en toiture sur les bâtiments concernés par un emplacement réservé.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- nouvelles constructions à usage d'habitation : 2± places par logement.

ZONE UX

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI.
- 2 - **L'évolution des**-installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6. 2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 40 m par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie ;
- par rapport à la bretelle entre la RN 112 et la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour la voie ;
- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie, **hors agglomération** ;
- par rapport à la RD 612 : en respectant un recul minimal de **35 m** par rapport à l'axe de la voie, **hors agglomération** ;
- par rapport au boulevard du Thoré : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, **en agglomération**.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :~~

- ~~— soit en limite séparative,~~
- ~~— soit en respectant en tout point de celle-ci une marge d'isolement suffisante pour éviter la propagation d'incendie et dans tous les cas un recul de 4 mètres minimum.~~

~~Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non règlementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder ~~12 mètres~~ 15 mètres, sauf sur une bande de 80 mètres de profondeur le long du boulevard du Thoré où la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.2. Aménagement des abords : Clôtures

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de ~~2m~~ 2,50 mètres.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ~~1~~ 2 places par logement.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU englobe des terrains non équipés réservés au Plan Local d'Urbanisme pour assurer le développement, à court et à moyen terme, de l'urbanisation liée à l'habitat. Ces terrains seront urbanisés sous forme d'une opération d'aménagement concernant la totalité de chaque zone.

~~Elle comprend un sous secteur, 1 AUa, soumis à la loi Montagne, et venant en extension de la zone UCa du village. L'urbanisation de ce sous secteur se fera selon un ordre discontinu et sur de grandes parcelles afin d'éviter de constituer un front bâti continu en pied de colline.~~

Elle comprend un sous-secteur 1 AUa, situé entre le boulevard de la Maylarié et la route d'Aiguefonde, soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « boulevard de la Maylarié ».

Elle comprend un sous-secteur 1AUB, situé entre le boulevard du Thoré et la route de Castres, et soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Les Trois Fontaines ». L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'accord du Conseil Départemental du Tarn concernant la sécurité de l'accès depuis le boulevard du Thoré.

Dans la zone 1AU, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit liés à la déviation de Carcassonne (RN 112 - RD 118) doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

~~Le jardin identifié au titre de l'article L.123-1-5 doit être préservé.~~

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~9- Toute construction hors annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 20 m² de Surface de Plancher de Construction) dans le jardin repéré aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.~~

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6. 1. Cas général :

~~Toute construction doit être implantée avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.~~

~~Adaptation possible pour tenir compte des constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé sauf dispositions contraires des OAP.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Limites de fond de parcelle :

Les constructions doivent s'implanter en recul de :

- 3 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- 3,5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 3 et 4 mètres ;
- 4 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 4 et 5 mètres ;
- 4,5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- 5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur supérieure à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

~~Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'au moins 4 mètres.~~

~~Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.~~

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

~~Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

~~Dans le secteur 1AU : non réglementé.~~

~~Dans le secteur 1AUa: l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.~~

Dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUb : l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie soumise à OAP.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne devra pas dépasser 8 mètres à partir du sol naturel, **sauf dispositions contraires des OAP.**

Cas particulier

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser **3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.**

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1.1. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement. **Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ce nombre est ramené à 1 place par logement.**
- **1 place pour 3 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnements devra répondre aux besoins de l'opération.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI. [...]

7- Par anticipation sur l'urbanisation future et dans les conditions fixées au § 8 du présent article :

a) dans le secteur 1AUXc :

- les installations et bâtiments à usage de commerce dont la surface utile couverte est d'au moins 300 m², ou s'inscrivant dans un ensemble de même importance ;
- les installations et bâtiments industriels, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment industriel et qu'elle respecte les normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres ; les constructions principales devront être implantées à plus de 50 mètres de la limite de propriété des constructions existantes à usage d'habitation ;
- les installations et bâtiments à usage tertiaire (hôtellerie, restauration, bureaux, services...) à condition de s'intégrer dans le cadre paysager du secteur ;
- les installations et bâtiments artisanaux, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment artisanal.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~Les constructions peuvent s'implanter :~~

~~— soit sur les limites séparatives,~~

~~— soit en respectant en tout point de celles-ci une marge de recul de 4 mètres minimum.~~

~~Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.~~

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs 1AUXa, 1AUXc, 1AUXi : **sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques**, la hauteur des constructions est limitée à **18 ~~15~~ mètres** **sauf sur une bande de 80 mètres de profondeur le long de la route de Castres où la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 15 mètres.**

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.2 Clôtures

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de **2,50 mètres**.

ZONE 2AUX

ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11. 2. Aménagement des abords : clôtures

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

ZONE A

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

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI. [...]
- ~~2- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.~~
- 3- Les extensions et annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

~~Non réglementé.~~

Sauf justification particulière liée à la topographie, la totalité de l'annexe à l'habitation devra être implantée à une distance maximum de 30 mètres en tout point de la construction principale.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~

- L'emprise au sol des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol totale des autres constructions existantes (hors piscine) et à venir est limitée à 250 m².
- L'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière.
- L'ensemble des annexes hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation. La hauteur des extensions à l'habitation, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.
- 10 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

ZONE N

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol **autorisées ci-dessous** sous réserve des prescriptions du PPRI.
- 2 - La réhabilitation des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ~~sauf si l'usage nouveau est lié au tourisme vert.~~
- ~~3 – Les extensions et annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. — Une seule extension par construction existante, quel que soit son usage, à partir de la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elle ne dépasse pas 50% de la Surface de Plancher de Construction et dans la limite de 250 m² de Surface de Plancher de Construction totale.~~

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

~~Non réglementé.~~

Sauf justification particulière liée à la topographie, la totalité de l'annexe à l'habitation devra être implantée à une distance maximum de 30 mètres en tout point de la construction principale.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol* des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

- L'emprise au sol totale des constructions existantes (hors piscine) et à venir est limitée à 250 m².
- L'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière.
- L'ensemble des annexes hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

LEXIQUE

Annexe / Extension

Une **annexe** (ou **local accessoire**, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une **construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal**, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du Code de l'Urbanisme.)

Exemples d'annexes : un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes* de l'habitation.*

Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'**une extension** du bâtiment.

Clôtures

- **Mur-bahut ou muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.
- **Panneau rigide** : système composé de poteaux à sceller ou sur platines sur lesquels il est fixé des panneaux de grillage rigide, avec ou sans occultation. Les panneaux doivent résister à la corrosion et aux intempéries.

Compatible avec le voisinage de l'habitat

L'activité ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne porte pas atteinte au voisinage.

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation

doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;

- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

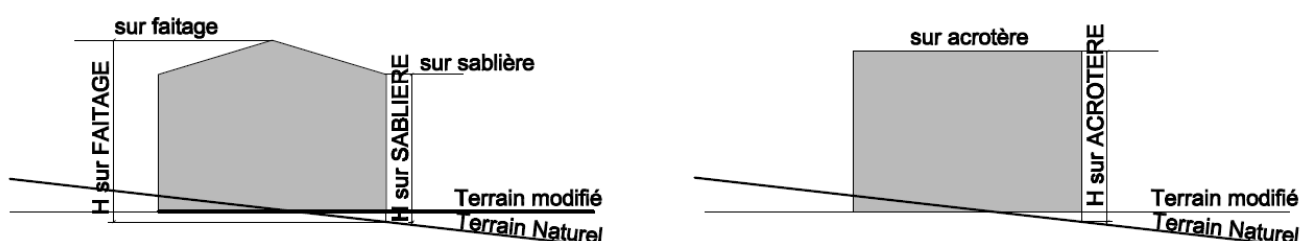
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à **l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture**. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur le faitage, la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Mesure des hauteurs des constructions



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux **limites entre le terrain d'assiette de la construction**, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement social

Les logements du secteur social sont :

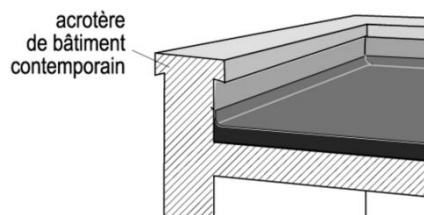
- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades (après déduction de certaines surfaces, comme les combles non aménageables, les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ou encore le stationnement des véhicules).

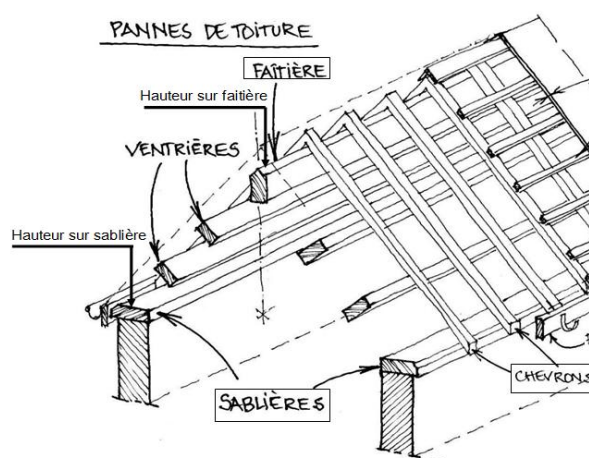
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme **l'espace ouvert à la circulation publique**, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1.5. AUTRES PIÈCES

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.