

Département  
De la Haute-Garonne

Commune de CADOURS

PLAN LOCAL D'URBANISME  
1<sup>ère</sup> modification

REGLEMENT : PARTIE ECRITE  
A L'ISSUE DE LA 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION

CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL  
DÉPOSÉ EN PRÉFECTURE LE : 29 JAN. 2007

LE MAIRE,

1ERE MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

  


**ATELIER SOL ET CITÉ**

G. FRESQUET - B. FRAUCIEL Urbanistes opqu Architectes dplg  
23 rte de Blagnac - 31200 TOULOUSE -  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : soletcite@wanadoo.fr

3

## SOMMAIRE

### Chapitre 1 : Dispositions générales 2

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Equipements publics et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Lexique indicatif

### Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones 7

ZONE UA	8
ZONE UB	15
ZONE UC	25
ZONE UX	30
ZONE 1AU	37
secteur 1AUe	48
ZONE 2AU	55
ZONE A	57
ZONE N	63

# **Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **1- CHAMP D'APPLICATION**

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

## **2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

R. 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

R.111.4 : desserte, accès et stationnement

R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement

R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Sont et demeures également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4, concernant les sursis à statuer.
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

## **3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA
- la zone UB, et ses secteurs UBa et UBb
- la zone UC
- la zone UX

### **ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- la zone 1AU et les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf
- la zone 2AU

### ZONE AGRICOLE:

- la zone A

### ZONE NATURELLE:

- la zone N et ses secteurs Nh et Np

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

## **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

## **5- ADAPTATIONS MINEURES**

4.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## 8- LEXIQUE INDICATIF

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière )

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : le rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

( art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme )

**Construction annexe** : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)** : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**Droit de Préemption Urbain (DPU)** : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes.

**Habitation Légère de Loisirs (HLL)** : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

**Mitoyenneté** : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté ( entretien, réparation, reconstruction ) est proportionnel au droit de chacun.

**Surface hors-œuvre brute (SHOB)** : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs ( y compris les gros murs ).

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990 )

En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

*Ne comprend pas :*

- les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif ( auvent, marquise, bandeau, corniche, etc ).
- le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.

*La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.*

**Surface hors-œuvre nette (SHON) :** *on déduit de la surface hors-œuvre brute :*

- celle des combles et des sous-sols non aménageables.
- celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.
- celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.

*La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.*

*La SHON ne comprend pas :*

- les caves sans ouvertures
- les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques ( chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).
- Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.

*La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.*

*C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.*

*( art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990. )*

**Terrain à bâtir :** *un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.*

*Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.*

*Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.*

## **Chapitre 2-**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**