

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

COMMUNE DE FARGUES-SUR-OURBISE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane

Chef de projet :
Etienne BADIANE
Chargées d'études
Coline ARNAUD
Pauline LEROUX
1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél. : 06 80 43 26 46
contact@urbadocbadiane.fr

PLU APPROUVE	07 février 2014
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1	08 avril 2025
MIS A DISPOSITION	9 décembre 2025 – 9 janvier 2026
APPROBATION	4 février 2026

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

Rappel :

L'édification d'ouvrages, de bâtiments, de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles des règlements de la zone concernée.

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockage et tertiaires de la filière bois.

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la filière bois, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture ou l'installation de gravières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Dans les secteurs exposés au risque incendie de forêt, les constructions de nouvelles d'habitation et d'hébergement hôtelier.

Article Ux 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admis que :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles, artisanales ;
- Les constructions à usage d'habitation, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée ;
- Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction de bâtiment doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Condition d'occupation du sol

Article Ux 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article Ux 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il est existant.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des

textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article Ux 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à 75 mètres de la RD8 et à 10 mètres des autres routes départementales.

Article Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à 15 mètres des limites séparatives.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ux 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ux 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur des constructions est fixée :

- pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres ;
- pour les autres constructions : 35 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des activités prévues dans la zone.

Article Ux 11 – Aspect extérieur

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Article Ux 12 – Stationnement des véhicules

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

Article Ux 13 – Espaces libres - Plantations

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées, de préférence avec des essences locales.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol Article Ux 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.