

# TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de MEAUZAC.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal sans que cette liste soit limitative :

### **1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.**

#### ***Article R.111-2***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### ***Article R.111-4***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### ***Article R.111-5***

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### ***Article R.111-26***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ***Article R.111-27***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU (liste non exhaustive) :

### **Les zones inondables**

La commune de Meauzac est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation bassin Tarn approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. Le périmètre des zones à risques est reporté sur le document graphique ainsi que sur le plan des servitudes pour information. Un décalage de la limite est possible, il est préférable de se reporter au document réglementaire.

### **Le risque "Retrait-gonflement " des argiles**

Le territoire est entièrement soumis à ce risque. Il détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

## 3 - Concernant l'application de l'article R.151-21 :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant ***pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1 - **Les Zones Urbaines ou U** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement :

2 – **Les zones à urbaniser ou AU** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement :

3 – **Les zones agricoles ou A** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

4 – **Les zones naturelles et forestières ou N**: dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

## **ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

### **1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

### **2. Les espaces boisés classés**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### **3. Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)**

#### **Le document graphique a identifié ces espaces :**

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Des secteurs boisés, herbacés et mixtes.
- Les zones humides classées également en Nzh les protégeant plus strictement.

#### ***Dans ces espaces, les aménagements autorisés devront permettre d'abord de maintenir les continuités écologiques :***

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau. Les clôtures devront rester perméables à la petite faune à moins de 10 m du lit du ruisseau.

Tout en préservant la végétation, ces secteurs pourront intégrer un cheminement piéton collectif continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Au sein de ce zonage, les travaux et les constructions sont restreints afin de maintenir les continuités écologiques. Seules sont autorisées au sein de ces espaces :

- o la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- o la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités
- o la plateforme de la future construction autorisée en zone UB, A ou N.

**Le tableau suivant synthétise par zone du PLU, les règles s'imposant au sein des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, aussi indiquées dans le corps du règlement :**



**Dans le cas de travaux ou d'aménagement au sein de ces espaces identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.**

Pour tous ces travaux ou aménagements (énoncés plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :

**Reconstitution en nombre :**

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

**Reconstitution en surface :**

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m<sup>2</sup> ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

**Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur des haies ou des bois protégés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

**4. Les immeubles et les paysages identifiés devant être préservés**

Le patrimoine bâti et les éléments de paysage repérés au document graphique et à l'annexe 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments, des éléments bâtis et de paysage remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

**Le patrimoine végétal :**

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

**5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A**

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones Agricoles et Naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## 6. Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L.151-15° du Code de l'urbanisme)

Rappel : L'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut "délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU prévoit les modalités suivantes :

a. Il s'applique dans l'ensemble des secteurs identifiés avec cette trame :

- ✗ au sein des 2 zones AU en continuité du village.

Lorsque les terrains ou les zones concernés accueilleront un projet d'urbanisation, le dispositif imposera une obligation en matière de mixité sociale.

b. L'article 2 du règlement écrit de la zone concernée par l'urbanisation :

Il impose dans les opérations et constructions concernées, qu'au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés à partir d'une opération de 10 logements.

c. L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

d. De plus, il est précisé que :

- ✗ Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations soumises à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves.
- ✗ Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- ✗ En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

## 7. Les chemins à créer ou à conserver

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de Meauzac a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être créés ou conservés.

- \* **Cheminements à créer ou à conserver** : Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

## **8. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.**

Selon l'article R151-34, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

.....

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

## **9. Les éléments du patrimoine archéologique**

### **Code de l'urbanisme Dispositions générales**

#### **Article R-111-4**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

### **Code du patrimoine, livre V**

#### **Titre III : (...) découverte fortuite lors de travaux ....**

#### **Article L.531-8**

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure réglée par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

#### **Article L.531-14**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

## **Article 5 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS:**

Dans toutes les zones du PLU, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Les réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...) ou les voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques peuvent être autorisés 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.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 9 du règlement du PLU.

## **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **TITRE II – Dispositions applicables aux zones**

---

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# LA ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond à l'unité urbaine la plus ancienne et dense de la commune : le centre du village de Meauzac. Cette zone est urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Dont la vocation est liée à l'habitat, le commerce ou les services.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver des immeubles mentionnés au plan graphique. Ils sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **UA1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts et industries
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
5. Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
6. Les sous-sols partiels
7. Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

### **UA2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

1. Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
2. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

3. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.
4. Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

### **UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **UA4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### ***a. Toute construction principale devra avoir une façade implantée :***

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à l'alignement de la construction sise sur la parcelle limitrophe.

##### ***b. Une implantation différente peut être admise :***

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

#### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

##### ***a. Par rapport aux limites latérales :***

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative latérale.
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### ***b. Par rapport aux limites postérieures :***

Les constructions seront admises :

- Soit en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur (à la sablière) n'excède pas 3,5 mètres.
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### ***c. Des implantations autres seront autorisées :***

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

#### **3- Implantation entre 2 bâtiments implantés sur la même unité foncière :**

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur mesurée entre le terrain naturel et la sablière) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **4- Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faîtage ou de l'acrotère.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R + 2) sans pouvoir excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,5 mètres pour la façade implantée en limite séparative postérieure.

## **UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1- Les caractéristiques architecturales :**

#### ***a. Généralités***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

***b. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale***

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

***c. Les éléments extérieurs***

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

***d. Les façades et toitures des constructions existantes (restauration, modification et extension)***

*Les façades*

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Seuls les matériaux comme la pierre, la brique traditionnelle ou le béton coffré avec soin et les façades à colombages pourront rester apparents.

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

Les extensions ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien, elles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

### Les toitures

Les axes de faîtage principaux seront parallèles à la voirie.

× Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe de teinte vieille tuile (palette).

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % et sauf remaniement et réfection à l'identique.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

× Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses ne sont pas admises exceptées celles existantes et pour les annexes.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette disposition.

### ***e. Les façades et toitures des constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)***

#### Les façades

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

#### Les toitures

Les axes de faîtage principaux seront parallèles à la voirie.

× Les toitures traditionnelles

Pour les habitations, les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 %.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

× Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises pour les habitations, les équipements et les annexes.

### **f. Les clôtures**

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m .Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m. tout compris (maçonnerie et haie)

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

### **g. Les annexes**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

## **2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

1- **Les plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

2- **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).

## UA7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux ou industriels et d'une manière générale, pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire, exigera que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement :

Chaque place de stationnement sera de 5 m x 2,5 m. Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

1- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments déjà existants (avec création de logements supplémentaires), il sera exigé une place par logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2- 1 place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

3- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

5- Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :

- ✗ 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- ✗ 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).

Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- ✗ en habitat collectif : 1.50m<sup>2</sup> par logement
- ✗ en établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves
- ✗ en établissements sportifs : 1 place pour 3 places de voitures
- ✗ sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- ✗ pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

Pour les réhabilitations, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées lorsqu'un parc à vélos existe à moins de 200m en capacité suffisante.

## III- Equipement et réseaux

### **UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **UA9 : Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **4 - Réseaux divers**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.



# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE**

**La zone UB** est composée de constructions majoritairement contemporaines du type pavillonnaire en extension du village.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver des immeubles mentionnés au plan graphique. Ils sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **UB1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts et industries
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
5. Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
6. Les sous-sols partiels
7. Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :  
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau
8. Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

## **UB2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

1. Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
2. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
4. Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
5. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.
6. Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :
  - ✗ Seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
  - ✗ Seule l'extension de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation est admise. Si celle-ci est située à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, elle sera autorisée à condition de respecter les mesures compensatoires définies dans les dispositions générales.

## **UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui porte sur un secteur à restructurer ou à aménager.

### **1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

#### Par rapport à la RD 45 et RD 42 :

A minima, une façade des constructions sera implantée avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites d'emprise des voies et un maximum de 15m.

#### Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles (une façade) devront avoir un retrait de 10 mètres maximum de l'emprise des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

#### ***Une implantation différente peut être admise :***

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang.
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative latérale.
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

### **3- Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.

#### ***Des hauteurs différentes seront admises***

- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

## UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1- Les caractéristiques architecturales :

#### a. **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

#### b. **Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

#### c. **Les façades et toitures**

##### Les façades

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

##### Les toitures

- ✗ Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 %.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

- \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

#### **d. Les clôtures**

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m .Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m. tout compris (maçonnerie et haie).

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

**Dans les secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

#### **e. Les annexes**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

### **2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- \* Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- \* De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- \* Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1- Espaces libres et espaces verts à créer**

a- Dans les secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- \* des espaces libres ont été définis,
- \* des espaces verts et des plantations sont à préserver ou à restaurer.

dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

b- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain naturel.

c- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou 5 logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie. La surface de cet espace peut également participer au stockage des eaux pluviales.

d- Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

### **2- Plantations sur les parcs de stationnement**

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **3- Préservation des boisements existants de la continuité écologique**

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

## **UB7 : Stationnement**

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

Il est exigé :

### **1- Pour les constructions à usage d'habitat :**

- collectif : 1 place de stationnement par logement.
- Individuel : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :**

- Sur le lot :
  - 1 place sur le lot par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
  - 1 place pour 3 lots.

### **3 - Pour les logements locatifs sociaux AIDES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ÉTAT : 1 PLACE PAR LOGEMENT.**

**4 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce :**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration :**

- × 1 place de stationnement par chambre
- × 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **6 -Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce. ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

## **7 - Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- ✗ lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✗ commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

**8 -La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus** est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## III- Equipement et réseaux

### **UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur la route départementale 45.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

## **UB9 : Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement ;

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :  
Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :  
Un dossier doit être déposé à la DDT au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales au milieu naturel), qui définit les seuils d'autorisation et de déclaration.

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

#### **4 - Réseaux divers**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

# ZONE UH

## **CARACTERE DE LA ZONE**

**La zone UH** est composée de constructions majoritairement contemporaines du type pavillonnaire diffuses au sein de :

- *Vignes Blanches/Boutounelle*
- *Rounels*
- *Caprou/Les Graves*
- *Peyrusse/Subaré*
- *Près de Lagarde/Pech*
- *Peyroutas.*

Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter toutefois, il faut limiter la densité de ces zones.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver des immeubles mentionnés au plan graphique. Ils sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **UH1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts et industrie
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
6. Les sous-sols partiels ;
7. Aux abords des secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :  
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

## **UH2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

1. Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
2. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.
5. Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
6. Aux abords des secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :
  - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.

## **UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **UH4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 qui porte sur un secteur à restructurer ou à aménager.

### **1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

#### **Par rapport à la RD 45 et RD 42 :**

A minima, une façade des constructions sera implantée avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites d'emprise des voies.

#### **Par rapport aux autres voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles (une façade) seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

#### ***Une implantation différente peut être admise :***

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.
- En raison de la topographie des lieux.

### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

### **3- Emprise au sol :**

L'emprise au sol maximale est de 0,1.

### **4- Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.

#### ***Des hauteurs différentes seront admises***

- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

## UH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1- Les caractéristiques architecturales :

#### a. *Généralités*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

#### b. *Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale*

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

#### c. *Les façades et toitures*

##### Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

##### Les toitures

###### ✗ Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 %.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

- × Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

#### **d. Les clôtures**

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m .Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m. tout compris (maçonnerie et haie).

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

**Aux abords des secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

#### **e. Les annexes**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

### **2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- × Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- × De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- × Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **UH6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1- Espaces libres et espaces verts à créer**

a- 80% de la parcelle doivent être non imperméabilisés ou en espace vert.

b- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou 5 logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie. La surface de cet espace peut également participer au stockage des eaux pluviales.

c- Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

## **2- Plantations sur les parcs de stationnement**

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **UH7 : Stationnement**

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

Il est exigé :

### **1- Pour les constructions à usage d'habitat :**

- collectif : 1 place de stationnement par logement.
- Individuel : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :**

- Sur le lot :
  - 1 place sur le lot par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
  - 1 place pour 3 lots.

### **3 - Pour les logements locatifs sociaux AIDES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ÉTAT : 1 PLACE PAR LOGEMENT.**

### **4 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce :**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration :**

- ✗ 1 place de stationnement par chambre
- ✗ 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **6 -Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce. ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

## **7 - Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- \* lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- \* commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

**8 -La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus** est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## III- Equipement et réseaux

### **UH8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Le long des RD45 et 42, aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé, les accès devront être regroupés.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **UH9 : Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

## **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :  
Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Un dossier doit être déposé à la DDT au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales au milieu naturel), qui définit les seuils d'autorisation et de déclaration.

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

## **4 - Réseaux divers**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

# ZONE UX

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones réservées à l'accueil de commerces et activité de services, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Elle concerne un bâtiment économique au lieu dit Baré.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

## **UX1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les exploitations agricoles et forestières
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

## **UX2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
  - ✗ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
  - ✗ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - ✗ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 2- L'extension ou la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
- 3- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent.
- 4- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
- 5- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.

## **UX3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **UX4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qu'il y ait ou non changement de destination.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.

#### **2. Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

**1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

**2** - Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 m pourront être admises en limites séparatives.

**3** - Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **3. Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

#### **4. Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

**2** - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- ✗ pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée...).
- ✗ pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.
- ✗ En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

## **UX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

### **2. Façades**

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

### **3. Clôtures**

Elles doivent être constituées:

- ✗ par des haies vives protégées ou non par des grillages ou grilles

ou

- ✗ en maçonnerie devant être recouverte (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

De plus, les clôtures à proximité immédiate des accès doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **UX6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

1- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être gazonnés et plantés.

2- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

3- Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition), les dépôts de résidus et de déchets autorisés :

- ✗ ne doivent pas être en vue directe depuis la voie
- ✗ être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales annexées au règlement.

ou

- ✗ entreposés dans des bâtiments clos.

4- La palette végétale

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale «Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

## **UX7 : Stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**1 - Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.

**2 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce** :

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 -Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce. ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**4 - Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : **1 place de stationnement par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place pour véhicule léger pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une place pour poids lourd pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**5- Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

ou

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

### III- Equipement et réseaux

#### **UX8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **1- Généralités :**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UX9 : Desserte par les réseaux**

##### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

##### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **3 - Eaux résiduaires industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

### **4 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

✘ Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

✘ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :  
Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

✘ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :  
Un dossier doit être déposé à la DDT au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales au milieu naturel), qui définit les seuils d'autorisation et de déclaration.

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.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

### **5- Électricité**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone 1AU** correspond aux espaces destinés à recevoir l'extension organisée de l'agglomération.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

**Ces zones de fonction mixte** sont destinées à accueillir de l'habitat, des commerces et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** fixent les conditions d'aménagement et d'urbanisation de ces zones.

Les zones 1AUa auront des caractéristiques urbaines plus proches de la zone UA (caractéristiques d'implantation par rapport à la voie) car desservies par l'assainissement collectif.

En zone 1AUb, les implantations sont plus libres.

La zone 1AUE est destinée à accueillir des constructions artisanales et l'habitat lié.

**Des secteurs d'objectif de mixité sociale** ont été délimités sur le document graphique : pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

**Les continuités écologiques** (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **1AU1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

- 1- Les exploitations agricoles et forestières
- 2- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 3- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
- 4- Les sous-sols partiels.
- 5- Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :  
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

### **1AU2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

Dans tous les secteurs :

- 1- Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
- 2- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun inconvénient majeur pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerces et activité de services seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 5- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.

6- Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :

- ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
- ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.

7- Dans le secteur 1AUE :

- ✗ Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
- ✗ Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à condition qu'elles ne représentent pas des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.
- ✗ Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement
- ✗ Les constructions d'habitation y compris leur annexes (garage, piscine, abris de jardin,...) à condition que le projet se situe sur le même terrain d'assiette que les constructions à usage de dépôt et/ou entrepôt artisanal.

### **1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le secteur d'objectif de mixité sociale délimité sur le document graphique :

Pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1AU4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au PLU.

#### **1- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### **a. Au sein des zones 1AUa :**

Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

**b. Au sein des zones 1AUb :**

Les nouveaux bâtiments principaux (une façade) devront avoir un retrait compris entre 3 et 10 mètres de l’emprise des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

**c. Au sein des zones 1AUe:**

Les nouveaux bâtiments principaux (une façade) devront avoir un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l’emprise des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

**d. Une implantation différente peut être admise :**

- ✗ Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu’ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ✗ Pour les parcelles implantées en second rideau

Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l’alignement ou le premier rang ;

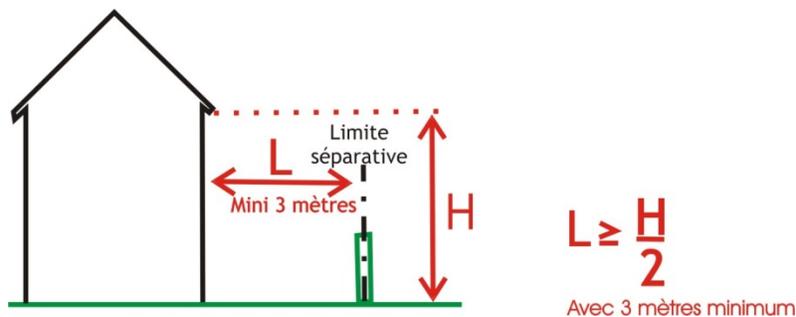
- ✗ Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s’appliquera à partir d’une voie.
- ✗ En raison de la topographie ou de la forme de la parcelle.
- ✗ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l’exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

**2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

***Dans les zones 1AUa et 1AUb :***

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- ✗ Soit en limite séparative.
- ✗ Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.



***Dans le secteur 1AUE de Peyroutas :***

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

### ***Des implantations autres seront autorisées :***

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

### **3- Hauteur maximale des constructions :**

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

- ✗ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel.
- ✗ Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

## **1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1- Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

### **2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

### **3- Les façades et toitures**

#### Les façades

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

#### Les toitures

##### \* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 %. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

##### \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

### **4- Les clôtures**

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m . Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m. tout compris (maçonnerie et haie)

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

**Dans les secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

### **5- Dans le secteur 1AUe de Peyroutas pour les constructions à usage d'artisanat :**

#### Les toitures

La pente des toitures sera fonction des matériaux utilisés. La teinte de la couverture sera dans les tons foncés. Tout revêtement vif ou brillant sera proscrit. En aucun cas l'utilisation de plaques fibro-ciment brutes, ne sera tolérée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

#### Les façades

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que, briques creuses parpaings, ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### Les teintes

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

### Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et doublée d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m tout compris (maçonnerie et clôture).

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

### Les enseignes

Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé sera cependant autorisé sur une distance de 1 mètre.

## **6- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✘ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✘ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✘ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1- Espaces libres et espaces verts à créer**

Des espaces verts, des plantations d'alignement et/ou des espaces minéraux compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

### **2- Palette végétale**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

### **3- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **4- Préservation des boisements existants de la continuité écologique**

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

### **5- Dans le secteur 1AUe de Peyroutas**

En limite séparative de la zone 1AUe, il devra être planté un rideau végétal dense constitué d'essences locales de type : troène, cornouiller sanguin, frênes, érable champêtre, sault marceau,....

## **1AU7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

### **1 – Habitations:**

#### ***a. Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :***

- ✕ Sur le lot :  
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✕ Dans le domaine public ou collectif :  
1 place minimum pour 3 lots.

#### ***b. Pour les logements : 2 places minimum par logement.***

### **2 – Commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et de services publics :**

1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 – Pour les logements locatifs sociaux aidés avec un prêt aidé par l'État :**

1 place par logement.

### **4–Stationnement des deux-roues :**

#### ***a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :***

- ✕ pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
- ✕ 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.

**b- Pour les constructions à usage principal de commerce et activité de service :**

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

ou

1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**5- Modalités d'application**

- ✘ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✘ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✘ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

### III- Equipement et réseaux

#### **1AU8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

*Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.*

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur les routes départementales 45, 42 et 72, à l'exception des voies nouvelles résultantes d'un projet d'aménagement d'ensemble ou pour des unités foncières n'ayant pas d'accès sur d'autres voiries.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile répondront aux largeurs minimales suivantes :

- Chaussée à double sens : 5m
- Chaussées sens unique 3.5m

- Plate-forme : 8m hors fossés
- Trottoirs, pour un côté, et cheminement piéton : 1,40m
- Stationnement linéaire : 2.20m
- Piste cyclable : 3m pour un double sens, 1.50m pour un sens unique

Les impasses ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Dans les autres cas, elles seront provisoires dans l'attente d'une tranche d'aménagement suivante. Elles feront une longueur maximum de 100m et seront aménagées dans leur partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres entre bordures.

## **1AU9 : Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

### **3 - Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux

pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Un dossier doit être déposé à la DDT au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales au milieu naturel), qui définit les seuils d'autorisation et de déclaration.

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;

#### **4 - Réseaux divers**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain ou en technique discrète est obligatoire.

# ZONE 2AU

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU au lieu-dit « Vignes-Blanques » comprend des terrains non aménagés destinés à recevoir l'extension organisée de l'agglomération composée d'un bâti relativement dense et diversifié regroupant des logements, des commerces et services, des équipements et des espaces publics dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces zones devront être aménagées en compatibilité avec le schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation cependant cette zone est insuffisamment ou non équipée. Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et surtout son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement.

Un secteur d'objectif de mixité sociale a été délimité sur le document graphique : pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **2AU1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2.

### **2AU2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

- 1- Toutes les installations et occupations du sol à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2- L'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU sera réalisée qu'après renforcement des réseaux et modification ou révision du PLU.
- 3- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.

# ZONE 1AUX

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX correspond aux espaces destinés à recevoir l'extension organisée d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AUx ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

*La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.*

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **1AUX1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1. Les constructions à usage d'habitation et les commerces et activité de service à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les exploitations agricoles et forestières, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

### **1AUX2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières**

- 1- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.
- 2- Les constructions à usage de commerce et activité de services , à condition qu'elles soient liées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- 3- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.

## **1AUX3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition

- ✗ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- ✗ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
- ✗ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1AUX4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

**Attention! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

##### **a. Par rapport à la RD42**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la RD42.

##### **b. Par rapport à toutes les voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

##### **c. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises**

Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

#### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

**a.** Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**b.** Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **3- Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- ✗ pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée...).
- ✗ pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

- ✗ En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

## **1AUX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

## **1AUX6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement des voies et les bâtiments doivent être gazonnés et/ou plantés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 2- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- 3- Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition), les dépôts de résidus et de déchets autorisés :
  - ✗ ne doivent pas être en vue directe depuis la voie ouverte au public.
  - ✗ être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales annexée au règlement.ou
  - ✗ entreposés dans des bâtiments clos.
- 4- La palette végétale

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

## **1AUX7 : Stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**1 - Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.

**2 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce** :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration** :

- ✗ 1 place de stationnement par chambre
- ✗ 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce** :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### **5-Stationnement des deux-roues**

**a- Pour les constructions à usage principal d'habitation** :

- ✗ pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,

**b- Pour les autres constructions**:

Les ratios minimums sont :

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

ou

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **6- Modalités d'application**

- ✗ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✗ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✗ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

## III- Equipement et réseaux

### **1AUX8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur la route départementale 42, à l'exception des voies nouvelles résultantes d'un projet d'aménagement d'ensemble ou pour des unités foncières n'ayant pas d'accès sur d'autres voiries.

### **1AUX9 : Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

#### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

### **3 - Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :  
Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- ✖ Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :  
Un dossier doit être déposé à la DDT au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement (rejet d'eaux pluviales au milieu naturel), qui définit les seuils d'autorisation et de déclaration.

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.

### **4 –Electricité**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

**Les zones A** sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'urbanisation est interdite en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages. La zone A aspire à englober la majorité des bâtiments agricoles, des terres exploitées et quelques espaces boisés.

### ***Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :***

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Meauzac.
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

### ***Dans les zones agricoles peuvent être autorisées :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- L'extension ou la construction d'annexe des bâtiments d'habitation dès lors que ces projets ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des bâtiments existants désignés. A condition que l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime l'autorise. Quelques bâtiments ont été repérés au sein de la commune.

Dans la zone A, le document graphique a délimité **la zone exposée aux crues** du Tarn et de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes pourraient être autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

**Les continuités écologiques** (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Le document graphique a précisé le tracé **de sentiers piétonnier devant être conservé** et créé le long du Tarn.

Des **immeubles** ont été **mentionnés** au plan graphique **afin de les préserver** au titre de l'article L.151-19.

**Un secteur Ap** « Agricole protégé » a été délimité. Il s'agit d'un espace agricole qui a une grande valeur paysagère car il met en valeur les alentours du village. Seule l'extension et les annexes des constructions existantes sont admises.

**La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation Bassin du Tarn et le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.**

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **A1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1- Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés sauf si l'épaisseur définie sur le document graphique est plus large.

2- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

### **A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **1 - Dans toutes les zones :**

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

Le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :

- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux
- ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
  - soit en hébergement hôtelier et touristique
  - soit en artisanat et commerce de détail
  - soit en restauration
  - soit en logement
  - soit en hébergement
  - soit en entrepôt.

#### **2 - En zone A sont autorisés :**

- a. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- d. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées :

- ✘ les extensions des constructions à destination d'habitation : la surface de plancher maximale de 40% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation.
- ✘ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- ✘ les piscines, leurs plages de plain-pied et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- e. **Dans les secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- ✘ les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU;
- ✘ l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation.
- ✘ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- ✘ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- ✘ les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✘ pour les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.
- ✘ les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.

- f. Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce 4-4 du dossier est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

**g.** Cheminements à créer ou à conserver au titre de l'article L151-38 du CU:

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

### **3 - En zone Ap :**

**a.** Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées :

- ✘ les extensions des constructions à destination d'habitation : la surface de plancher maximale de 40% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation.
- ✘ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- ✘ les piscines, leurs plages de plain-pied et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

**b.** Les extensions ou annexes des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

## **A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **A4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées à :

- ✘ 10 mètres minimum des routes départementales et des voies communales
- ✘ 3 mètres minimum des chemins ruraux.

Une implantation différente peut être admise :

- ✘ Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ✘ Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la

voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieure de cette marge de recul (5 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

### ***Une implantation différente peut être admise :***

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les installations d'irrigation ne sont pas assujetties à cette règle.

## **3- Hauteur maximale des constructions :**

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- ✗ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ✗ 7 mètres pour les autres constructions.

3- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

4- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

5- La hauteur des annexes à l'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 3,5 mètres.

## **A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1. Généralités**

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### **2. Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### a- Les façades

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Les façades seront soit :

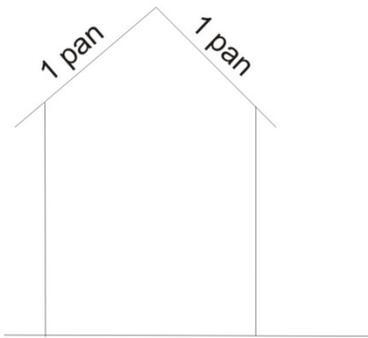
- du type enduits conformément aux teintes locales,
- de type bois,
- de type bardage métallique de couleur conforme aux teintes locales

### b- Toitures

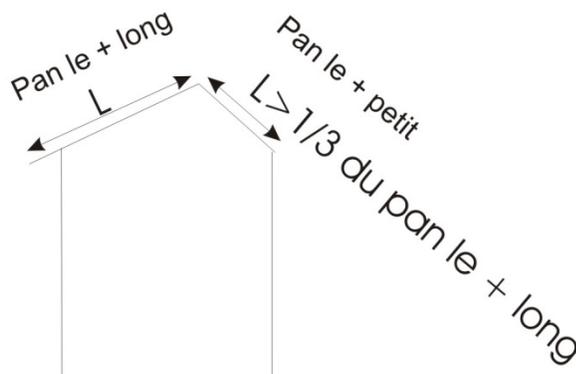
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum  $1/3$  et  $2/3$ .

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



**Illustrations de la règle**

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

### c- Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m tout compris (maçonnerie et haie). Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans les zones inondables, les clôtures devront se conformer aux règles du PPRI du Tarn.

### **3- Les constructions à usage d'habitation et autres**

#### *a – Volumes et formes*

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

#### *b – Toitures*

La toiture du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente entre 30 et 35 %.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur tuile exclusivement.

#### *c – Façades*

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### *d – Clôtures*

Les clôtures doivent être constituées par :

- ✗ soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,8 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- ✗ soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans les zones inondables, les clôtures devront se conformer aux règles du PPRI du Tarn.

### **4- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique**

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

### **2- Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

### **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

## **A7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

## **III- Equipement et réseaux**

## **A8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **1- Accès et voies**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :**

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

## **A9 : Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4 - Réseaux divers**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

# ZONE N

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune.

Ces secteurs de la commune, équipés ou non, sont protégés en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Des dispositions spécifiques** au titre de l'article L.151-19 du CU ont été définies, afin de **préserver des bâtiments et un espace mentionnés au plan graphique (le parc du château du Pech)**.

Le document graphique a précisé le tracé **d'un sentiers piétonnier devant être conservé et créé** le long du Tarn.

Une zone **NL** à vocation de loisirs délimite le stand de tirs et les différents sites de loisirs et d'hébergement touristique.

Une zone **Ne** a été définie pour accueillir des installations de production d'énergie renouvelable, notamment solaire ou photovoltaïque, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Plusieurs zones **Nzh** délimitent les zones humides qui doivent être protégées.

*La zone est concernée par les **Plans de Prévention des Risques Inondation et Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.***

## I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **N1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites**

1- Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 10 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés.

2- Dans les zones humides repérées sur le document graphique **en Nzh** :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

3- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article N2.

4- Dans les espaces délimités au titre de l'article L151-19 du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

## **N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

### **1 - En zone N sont autorisés :**

- a. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ;
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées :

- ✘ les extensions des constructions à destination d'habitation : la surface de plancher maximale de 40% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation.
- ✘ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- ✘ les piscines, leurs plages de plain-pied et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- e. Dans les secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique, seules sont admises :
  - ✘ les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ;
  - ✘ l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation.

- ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.  
Les piscines et les annexes devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- ✗ les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✗ les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
- ✗ Les constructions existantes implantées à moins de 10 mètres du lit des fossés ou cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.

**f. Cheminements à créer ou à conserver au titre de l'article L151-38 du CU:**

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

**g. Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 :**

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce 4-4 du dossier est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Au sein de l'espace végétal délimité au titre de l'article L151-19 du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

**2- En zone NL sont autorisées :**

Les constructions et extensions à destination :

- d'hébergement hôtelier et touristique
- de restauration
- d'équipement sportif
- d'autres équipements recevant du public
- d'exploitation agricole et forestière.

Dans les zones inondables, les constructions et extensions devront se conformer aux règles du PPRI du Tarn. »

**3- En zone Ne :**

Les installations de production d'énergie renouvelable, notamment solaire ou photovoltaïque, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **N3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **N4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

En secteur N et NL :

Les constructions seront implantées à 10 m minimum par rapport aux limites d'emprise des voies.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✗ Aux installations de production d'énergie solaire
- ✗ Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qu'il y ait ou non changement de destination
- ✗ Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics
- ✗ pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

#### **2. Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- ✗ Soit en limite séparative latérale.
- ✗ Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur (mesurée au faîtage) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieure de cette marge de recul (5 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

#### ***Une implantation différente peut être admise :***

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **3. Emprise au sol :**

Au sein des zones N et NL, l'emprise au sol maximale est de 0,1.

#### **4. Hauteur maximale des constructions :**

a- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

b- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- ✗ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ✗ 7 mètres pour les autres constructions.
- ✗ 3,5 mètres pour les annexes

c- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

d- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

### **N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **1. Généralités**

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

#### **2. Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

##### a- Les façades

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Les façades seront soit :

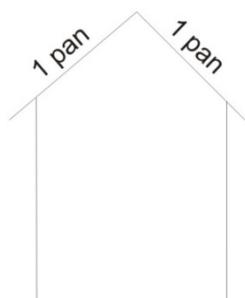
- ✗ du type enduits conformément aux teintes locales,
- ✗ de type bois,
- ✗ de type bardage métallique de couleur conforme aux teintes locales

##### b- Toitures

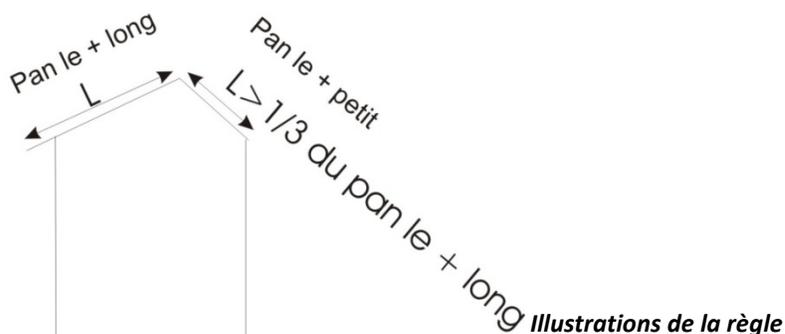
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

#### c- Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m tout compris (maçonnerie et haie)

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans les zones inondables, les clôtures devront se conformer aux règles du PPRI du Tarn.

### **3. Les constructions à usage d'habitation et autres**

#### a- Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

#### b- Les toitures

##### × Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes locales (couleur vieille tuile).

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 %.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés ou installés en surimposition du toit. Ils auront donc la même pente que le toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

- \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

#### c- Les clôtures

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m .Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2 m. tout compris (maçonnerie et haie)

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans les zones inondables, les clôtures devront se conformer aux règles du PPRI du Tarn.

#### d- Les annexes

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

### **5- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- \* Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- \* De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- \* Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Préservation des boisements existants de la continuité écologique**

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).Il est rappelé que les

boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

## **2. Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « « Plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

## **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

## **4. Préservation des végétaux des secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU**

La trame boisée inscrite dans ce périmètre devra être protégée.

## **N7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

## **III- Equipement et réseaux**

## **N8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **1. Accès et voies**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2. Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :**

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

## **N9 : Desserte par les réseaux**

### **1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **4. Réseaux divers**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.