



# PLU DE BUZET-SUR-TARN

Révision allégée n°3 du Plan Local  
d'Urbanisme

// 2 – Pièces du PLU  
modifiées

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal approuvant la  
révision allégée N°3 du  
PLU de Buzet-sur-Tarn en  
date du : 15/09/2022

Le Maire,



**HAUTE GARONNE**  
**BUZET SUR TARN**

**PLU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION ALLEGEE N°3**

RÈGLEMENT, pièce écrite

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE Ua 1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE Ua 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE Ua 3 -ACCÈS ET VOIRIES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE Ua 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE Ua 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE Ua 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE Ua 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE Ua 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE Ua 9 — EMPRISE AU SOL</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE Ua 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE Ua 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE Ua 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE Ua 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE Ua 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE Ub3- ACCÈS ET VOIRIES</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE Ub4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE Ub5 —SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE Ub6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE Ub7— IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>16</b>

<b>ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	17
<b>ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL</b>	17
<b>ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	18
<b>ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	18
<b>ARTICLE Ub12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>	19
<b>ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	19
<b>ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	19
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AU</b>	20
<b>ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	20
<b>ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	20
<b>ARTICLE AU3 - ACCÈS ET VOIRIES</b>	21
<b>ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	22
<b>ARTICLE AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	22
<b>ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	22
<b>ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES</b>	23
<b>ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	23
<b>ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL</b>	23
<b>ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	23
<b>ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	23
<b>ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b>	24
<b>ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b>	24
<b>ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	25
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AUO</b>	26
<b>ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	26
<b>ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	26

<b>ARTICLES AU0 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE AU0 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>26</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AUX</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE AUX 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE AUX 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE AUX 3 — ACCÈS ET VOIRIES</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE AUX 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE AUX 5 — LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 9 — EMPRISE AU SOL</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE AUX 11— ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE AUX 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE AUX 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE AUX 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>30</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX0</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE AUX0 1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE AUX0 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE AUX0 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE AUX0 4 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>31</b>

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX1</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE AUX1 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE AUX1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE AUX1 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE AUX1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE AUX1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE AUX1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE AUX1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE AUX1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE AUX1 9 : EMPRISE AU SOL</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE AUX1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>35</b>
<b>ARTICLE AUX1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</b>	<b>35</b>
<b>ARTICLE AUX1 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</b>	<b>36</b>
<b>ARTICLE AUX1 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>37</b>
<b>ARTICLE AUX1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>37</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE A1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE A2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE A3 — ACCÈS ET VOIRIES</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE A4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE A5 — LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE A6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE A7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>41</b>

<b>ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE A 11– ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>42</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS</b>	<b>43</b>
<b>1. Cas général :</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE N 11– ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DE VÉHICULES</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>48</b>
<b>RECOMMANDATIONS DU SDEAP CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE L'ARTICLE 11 DES PLU</b>	<b>50</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>50</b>



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspondant au noyau ancien de Buzet-sur-Tarn urbanisation à caractère central d'habitat ancien (du moyen âge au XVIIIème siècle), à valeur patrimoniale, constituée essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Il est principalement dédié à l'habitat, aux administrations, aux services publics et privés et aux commerces. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et en limite du domaine public.

### **RAPPELS**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

### **ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage forestier ;
- Les carrières et gravière ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

### **ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les aménagements de constructions agricoles sont autorisés sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

### **ARTICLE Ua 3 -ACCÈS ET VOIRIES**

- 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 ;
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station-service...).

### **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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 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 public d'assainissement.

#### **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 dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

#### **4. Réseaux divers :**

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

### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies existantes ;
- Une implantation différente peut être admise :

## **ZONE Ua**

- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus ;
- Si l'implantation à l'alignement conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Une implantation différente peut être imposée :
  - Pour compléter un alignement existant ;
  - Pour préserver une perspective.

### **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1. Secteur Ua.**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative à l'autre) pour tous leurs niveaux.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative) pourra être autorisée. Dans ce cas, le retrait sera compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative. Il devra être au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
  - Pour les piscines : les bassins devront respecter un recul minimum obligatoire de 1m par rapport à toute limite séparative (distance comptée à partir du bord intérieur du bassin).
  - Annexe et extensions : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
  - Pour la reconstruction de bâtiments après sinistre dont l'implantation est différente des règles ci-dessus, sous réserve que l'implantation du bâtiment reconstruit ne nuise pas à la sécurité publique.

### **ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **RAPPELS**

*Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions. La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.*

- La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de l'environnement bâti : Cette hauteur ne peut excéder celles des constructions avoisinantes de même nature ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des bâtiments publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable ;

### **ARTICLE Ua 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ;
- Les maçonneries courantes présenteront l'aspect du mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Les tuiles de couleur noire sont interdites. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12 m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...) ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0.8 mètres.
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être partielles et de ne pas concerner les façades donnant sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ; Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe)

**ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... ;

**ARTICLE Ua 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE Ua 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone Ub comprend l'ensemble du tissu urbain (hors noyau ancien) desservi par les équipements publics (ou en cours d'équipement) qui permettent l'implantation immédiate de constructions. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle présente plusieurs faciès, du plus ancien dense (Uba) aux plus récents urbanisés de manière plus aérée (Ubb, Ubh, Ubg). La zone comprend également un secteur tramé « Inondation » où les dispositions du PPRNI s'appliquent.

Elle se compose donc de 4 secteurs :

- **Secteur Uba** : urbanisation à caractère d'habitat plus récent, constituée essentiellement de bâtis dédiés à l'habitat et aux nouveaux équipements publics. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. La construction en continuité a parfois été réalisée. L'ensemble du secteur est raccordé ou aisément raccordable au réseau de collecte des eaux usées. On le trouve essentiellement au nord de la déviation de la RD 630.
- **Secteur Ubb** : il regroupe des secteurs d'urbanisation à caractère principal d'habitat, généralement postérieurs à 1960. Cette urbanisation assez aérée s'est généralement développée de façon individuelle. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public. Certaines parcelles du secteur Ubb près de la ville ne seront pas immédiatement raccordées au réseau des eaux usées ; Ce secteur concerne également le hameau des Luquets, doté d'une station d'épuration.
- **Secteur Ubg** : ce secteur correspond à l'urbanisation liée au golf de la Palmola (les résidences de Palmola). Le règlement de ce lotissement a été repris dans le présent règlement ;
- **Secteur Ubh** : il s'agit des hameaux de Saint-Jouan, Sayers et Moulin à Vent. L'assainissement se fait uniquement de manière autonome. La réalisation d'habitations neuves ou l'extension des activités existantes y sont autorisées, ainsi que la création d'activités nouvelles compatibles avec le voisinage des lieux habités (faibles nuisances) ;

#### **RAPPELS**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

#### **ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage forestier ; Les carrières et gravières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ; Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

### **ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630 et RD 630), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- Les aménagements de constructions agricoles sont autorisés sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas créer de nuisance pour le voisinage ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

#### **Dans le secteur Ubg :**

- La vocation principale des constructions devra être l'habitat. Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales sont autorisés à condition que la surface réservée à cette activité soit inférieure à la surface destinée à l'habitation ;
- Les locaux annexes aux constructions d'habitation sont autorisés à condition d'être incorporés, accolés ou reliés à ces habitations ;
- Toute modification du niveau du sol naturel est interdite à moins de dispositions contraires prévues par l'arrêté d'autorisation de lotissement sauf pour la préparation des plates-formes destinées à recevoir les constructions.

**Dans les secteurs tramés « Inondation » :** les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du **PPRI** et notamment :

- Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols sont interdits, les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes », et les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. L'extension des constructions existantes est limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec premier plancher au-dessus des PHEC, et réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment ;
- Les annexes aux constructions sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de logement. Elles seront implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

### **ARTICLE Ub3- ACCÈS ET VOIRIES**

- 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'immeuble 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 ;
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station-service...).

### **ARTICLE Ub4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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 :**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU, toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

#### **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 dans les canaux d'irrigation et de drainage ;
- **Dans le secteur Ubg**, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être situé à moins de 0,40 mètres de hauteur par rapport au point de rejet des eaux de toiture.

#### **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.

### **ARTICLE Ub5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- **Terrains raccordables au réseau public d'assainissement :** Sans objet.

## **ZONE Ub**

- **Terrains non-raccordables au réseau public d'assainissement** la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

### **ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Secteurs Uba, Ubb et Ubh**

- En dehors des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU), toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 75 mètres de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD 888 (à l'intérieur des PAU), de la déviation de la RD 630;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des RD 22, à l'exception du secteur Uba où cette distance est ramenée à 5 mètres de l'alignement ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de l'ancienne RD 630, à l'exception du secteur Uba où cette distance est ramenée à 5 mètres de l'alignement ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des RD 22d et RD 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement de constructions existant ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies sans pouvoir être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus ;

#### **2. Secteur Ubg**

*L'implantation des constructions devra respecter le plan du lotissement, en tout état de cause*

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ;

### **ARTICLE Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. **Secteurs Uba** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

L'implantation en limite séparative peut être admise pour les constructions, les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve que la hauteur n'excède pas 4.60 mètres au faitage et 3 mètres à la sablière (ou acrotère) le long de ladite limite ;

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

## **ZONE Ub**

- Les piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite séparative (distance comptée à partir du bord intérieur du bassin).

### **2. Secteurs Ubb et Ubh :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

L'implantation en limite séparative peut être admise pour les constructions, les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve que la hauteur n'excède pas 4.60 mètres au faitage et 3 mètres à la sablière (ou acrotère) le long de ladite limite ;

La totalité des façades implantées sur chaque limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8 mètres ;

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées : les piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 1 m par rapport à toute limite séparative (distance comptée à partir du bord intérieur du bassin)

### **3. Secteurs Ubg :**

L'implantation des constructions devra respecter le plan du lotissement, en tout état de cause :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (point considéré au niveau du sol naturel) doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ;

4. Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas être implantées à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle ou future.

## **ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL**

**1. Dispositions générales :** Les piscines ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

**2. Secteur Uba :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées est limitée à 60% du terrain d'assiette.

**3. Secteur Ubb :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées est limitée à 40% du terrain d'assiette.

**4. Secteur Ubg :** pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies comprises, ne pourra excéder 20% de la surface du lot considéré ;

**5. Secteur Ubh :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées est limitée à :

- 25% de la superficie du terrain classée en zone Ubh, lorsque cette superficie est inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> ;
- 15% de la superficie du terrain classée en zone Ubh, lorsque cette superficie est comprise entre 800 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> ;

- 10% de la superficie du terrain classée en zone Ubh, lorsque cette superficie est comprise entre 2 000 et 3 500 m<sup>2</sup> ;
- 6% de la superficie du terrain classée en zone Ubh, lorsque cette superficie est supérieure à 3 500 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **RAPPELS**

*Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions. La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.*

#### **1. Secteurs Uba, Ubb et Ubh :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6.5 mètres à la sablière et 8.5 mètres au faîtage ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- Les constructions, les extensions et annexes implantées en limite séparative ne pourront excéder 4.60 mètres au faîtage et 3 mètres à la sablière (ou acrotère) le long de ladite limite.

#### **2. Secteurs Ubg:**

**La** hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 7 mètres. Pour chaque construction, cette hauteur est mesurée de tout point de l'égout du toit au point le plus élevé du sol naturel situé à l'aplomb de cet égout. La hauteur de faîtage de chaque versant mesuré à partir de l'égout correspondant ne pourra excéder 4 mètres

### **ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ; Les maçonneries courantes présenteront l'aspect du mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Les tuiles de couleur noire sont interdites. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 centimètres par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...) ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ; La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 mètres.
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales

## **ZONE Ub**

sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article II du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être partielles et de ne pas concerner les façades donnant sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ; Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- **Secteurs Ubb et Ubh** : Les dispositions ci-dessus concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne s'appliquent pas pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Secteur Ubg** : les constructions édifiées devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, de composition et d'aspect. Les façades latérales et postérieures et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les enduits extérieurs seront colorés dans la masse, dans des teintes beige-sable, brique claire ou tuile claire. Les peintures de couleurs vives sont interdites. Les couvertures auront l'aspect de la tuile à surface courbe de type canal, romane, méridionale ou similaire. Leur pente n'excèdera pas 35 %. La hauteur totale des clôtures hors-sol ne pourra excéder 1,2 mètre.

### **ARTICLE Ub12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- **Secteurs Uba, Ubb et Ubh seront exigées :**
  - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
  - Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Etablissements commerciaux : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - Hôtels : une place par chambre ;
  - Restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôt de stockage et de manutention : les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet : ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

**Dans le secteur Uba**, pour les opérations créant au moins trois logements, les espaces verts aménagés hors stationnements doivent occuper au moins 15% de l'emprise foncière de l'opération ;

**Dans le secteur Ubg**, pour les lots situés dans les parties boisées, une clairière pourra être déboisée autour de la maison sur une superficie maximum de 1000 m<sup>2</sup> y compris, si nécessaire, le déboisement de l'accès de la construction ;

### **ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AU

Zone destinée principalement à l'habitat et qui comprend des terrains équipés ou non encore suffisamment équipés, mais destinés à être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon les conditions fixées par le règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

La zone comprend un secteur AUa où sont autorisées les constructions destinées à des commerces, des bureaux mais également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **RAPPELS**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

### **ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'activités sauf celles autorisées sous conditions à l'article AU2
- Les opérations d'ensemble à vocation d'activités
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (plus de 10 véhicules hors circulation)

### **ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les orientations d'aménagement (voir pièce 3). Les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 20 lots ou logements devront comporter un minimum de 20 % de logements sociaux ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Dans le secteur AUa, les constructions à destination de commerces, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

### **ARTICLE AU3 - ACCÈS ET VOIRIES**

#### **1. Accès :**

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- La largeur des accès sera au minimum de 3,50 mètres.
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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 d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station-service...).
- Tout accès à des RD ne pourra se faire que par des connexions sécurisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces zones.

#### **2. Voirie :**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions 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 et des services publics : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres à sens unique et, pour les voies à double sens, de 6 mètres minimum pour les voies structurantes (ou principales) et 5 mètres minimum pour les voies secondaires.
- Les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront assurer la sécurité des cycles et des piétons (trottoirs ou cheminements indépendants), permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser les liaisons inter quartiers.
- Les voies structurantes seront plantées d'arbres d'alignement.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### **3. Cheminements piétons et cyclables :**

- Afin d'assurer la perméabilité du tissu urbain et la sécurité des usagers, des liaisons « douces » seront prévues par les orientations d'aménagement dans certains secteurs. Ces liaisons « douces », lorsqu'elles longent une voie, seront séparées de cette voie par une haie ou un espace végétalisé.

### **ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

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 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 public d'assainissement.

#### **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, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

#### **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.

### **ARTICLE AU5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Vis-à-vis des voies départementales**

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la déviation de la RD 630 et de l'axe des RD 888 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des RD22, RD22d et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement de constructions existant ;

#### **Vis-à-vis des autres voies (existantes ou à créer)**

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus.

### **ARTICLE AU7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITÉS SÉPARATIVES**

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
- L'implantation en limite séparative peut être admise pour les nouvelles constructions, les extensions et annexes aux constructions existantes ; sous réserve que la hauteur au faitage n'excède pas 4,60 mètres et que la hauteur à la sablière (ou acrotère) n'excède pas 3 mètres le long de la dite limite.
- La totalité des façades implantées sur chaque limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8 mètres
- Les piscines devront respecter un recul minimum obligatoire de 1 mètre par rapport à toute limite séparative (distance comptée à partir du bord intérieur du bassin)

### **ARTICLE AU8 —IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **ARTICLE AU9 — EMPRISE AU SOL**

Conformément aux dispositions règlementaires insérées en pièce n°3 du PLU relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AU10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6,5 mètres à la sablière et 8,5 mètres au faitage. La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics ;
- Les constructions, les extensions et annexes implantées en limite séparative ne pourront excéder 4.60 mètres au faitage et 3 mètres à la sablière (ou acrotère) le long de ladite limite.

### **ARTICLE AU11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les maçonneries courantes présenteront l'aspect du mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau ;

## **ZONE AU**

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Les tuiles de couleur noire sont interdites. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
- Les axes de façades principaux des constructions devront être parallèles à l'axe de la voie principale de desserte ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

### **ARTICLE AU12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- **Constructions à usage d'habitation** : conformément à l'article R. 111-6. du Code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... ;
  - Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (valeur arrondie).
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
  - Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.
- **Pour les autres types de constructions**, seront exigées :
  - Constructions à usage de bureaux : une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Établissements artisanaux : les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).
  - Établissements commerciaux : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - Hôtel : une place par chambre ;
  - Restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE AU13 — ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- **Les plantations existantes en limite de l'opération (pourtour) doivent être maintenues ou** remplacées par des plantations au moins équivalentes en variété végétale et densité.
- Les voies structurantes ou principales seront plantées d'arbres d'alignement. De plus, celles-ci, dans les portions où elles intègrent les liaisons « douces », seront bordées d'une haie ou d'un espace végétalisé ;

## **ZONE AU**

- Toute opération d'aménagement d'ensemble devra comporter un espace d'un seul tenant correspondant à 10% de la surface totale de l'opération et destiné à recevoir des équipements de jeux, de détente et de loisirs. Ces espaces devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AUO**

Zone vierge de construction destinée à être ouverte à l'urbanisation avec une vocation principale d'habitat après modification du PLU.

#### **ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation des infrastructures routières sont autorisés ;

#### **ARTICLES AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Dans le secteur de Gayraud, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100 m de l'axe de la déviation de la RD 630. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public ;
- Dans le secteur de Gibertou, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la déviation de la RD 630 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe des RD 888 et 22 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement de constructions existant ;

#### **ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER : AUX

Zone réservée aux implantations industrielles, artisanales et commerciales dont le fonctionnement est conforme à la réglementation sur l'environnement. Les bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés dans cette zone.

#### **RAPPELS**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.42128 du Code de l'urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites).*

#### **ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUX2 ci-dessous ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les carrières et gravières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de campings ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ;

#### **ARTICLE AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel de 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à destination industrielles, artisanales et commerciales y compris les installations classées, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à destination de logements de fonction et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés ;
- Le logement lié à l'activité devra faire partie intégrante du bâtiment à vocation d'activité ;
- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone (accueil d'activités) et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

J

### **ARTICLE AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils doivent desservir ;
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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 d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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 ;
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station-service... ;
- Les connexions sur les RD 32d et RD 22 doivent s'organiser à partir d'un accès unique aménagé ; Tout accès à des RD ne pourra se faire que par des connexions sécurisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces zones ;

#### **2. Voirie**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies des services publics : les voies doivent permettre la circulation ou doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services publics : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres à sens unique et de 6 mètres minimum pour les voies à double sens
- Les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront assurer la sécurité des cycles et des piétons (trottoirs ou cheminements indépendants), permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser les liaisons inter quartiers ;
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

### **ARTICLE AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **1. Eau potable**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **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, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

### **4. Réseaux divers**

- Pour les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

### **ARTICLE AUX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Vis-à-vis des voies départementales**

- Toute construction ou installation doit être implantée à 35 m minimum de l'axe de la RD630 ;
- Toute construction ou installation doit être implantée à 15 m minimum de l'axe des RD 22 et RD 32 D.

#### **Vis-à-vis des autres voies (existantes ou à créer)**

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

### **ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

### **ARTICLE AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

Elle ne peut dépasser 40% de la superficie totale de chaque lot.

### **ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m ;
- Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions.

### **ARTICLE AUX 11— ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- Les façades des constructions jouxtant ou donnant sur la RD 630 devront être traitées comme des façades principales ;
- Les dépôts et stockages devront être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente ;
- L'utilisation de matériaux réfléchissant est interdite ;
- Les clôtures en limite avec les zones destinées à l'habitat devront être doublées de haies vives ; Les clôtures sur la déviation de la RD 630 ou le CR 1 seront constituées d'une grille en treillis soudé, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 m, elles seront constituées soit telles que décrites à l'alinéa précédent, soit d'un grillage avec ou sans mur-bahut qui ne pourra excéder 0,40m. Elles pourront être doublées de haies vives ;
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m, elles seront constituées soit telles que décrites à l'alinéa précédent, soit d'un grillage avec ou sans mur-bahut qui ne pourra excéder 0,4 m. Elles pourront être doublées de haies vives ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

### **ARTICLE AUX 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).

### **ARTICLE AUX 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Une bande de 5 m minimum mesurée à compter de l'alignement de la RD 630 sera engazonnée et plantée ;
- Les espaces libres entourant les constructions doivent être aménagés et plantés.

### **ARTICLE AUX 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX0**

Zone à vocation d'activités réservée destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

#### **ARTICLE AUX0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE AUX0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

#### **ARTICLE AUX0 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée à 35 m minimum de l'axe de la RD 630, à 15 m minimum de l'axe de la RD 32 D et à 10 m minimum de l'axe des autres voies existantes (chemin de Cros) ou à créer.

#### **ARTICLE AUX0 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX1

#### **ARTICLE AUX1 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUX1-2 ci-après
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et vieux matériaux

#### **ARTICLE AUX1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

De manière générale, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble que constitue la ZAC « Les Portes du Tarn ».

Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition :

- qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...),
- que le logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, par établissement.

Dans les secteurs à risques, les occupations et les utilisations du sol, sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, elles pourront être refusées ou soumises à prescriptions spéciales relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE AUX1 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### 1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés, de façon à générer la moindre gêne, à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le « barreau de liaison » étant destiné à être une voie départementale, les accès directs sur cette voie seront interdits sauf au niveau des places et carrefours aménagés à cet effet.

### 2. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination des constructions et installations projetées,
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUX1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement, rendant les rejets compatibles avec la capacité de traitement du réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements, réalisés sur tout terrain, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public, avec un raccordement respectant les caractéristiques du réseau public.

Selon la situation du terrain, ces aménagements devront en outre, assurer une partie du tamponnement nécessaire, au respect du tamponnement global à assurer pour l'ensemble de la ZAC « Les Portes du Tarn ».

#### Réseaux divers

Les réseaux et branchements de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **ARTICLE AUX1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE AUX1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent,

- soit être implantées, en tout ou partie de leurs façades, à l'alignement ;
- soit être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

En outre, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

### **ARTICLE AUX1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement :

- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,75 m, peuvent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.
- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur supérieure à 3,75 m, doivent respecter un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

### **ARTICLE AUX1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUX1 9 : EMPRISE AU SOL**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

L'emprise au sol des constructions, correspondant à la projection verticale au sol des constructions, ne devra excéder 60% de la surface de l'unité foncière, excepté les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que les constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

### **ARTICLE AUX1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles générales de cet article s'appliquent de manière différenciée sur chacun des secteurs de la zone AUX1, comme énoncé ci-après. Les exceptions sont valables sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

#### Règles générales :

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel non remanié jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- a/ 3,75 mètres dans le secteur AUX1a ;
- b/ 7,5 mètres dans le secteur AUX1b ;
- c/ 15 mètres dans le secteur AUX1c ;
- d/ 20 mètres dans le secteur AUX1d ;

#### Exceptions :

- Ces hauteurs peuvent être dépassées ponctuellement pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres...), dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.
- Des hauteurs ponctuelles différentes, peuvent être autorisées ou imposées, pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUX1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

#### 1/ Choix des matériaux

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings), est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les matériaux apparents en façade, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

#### 2/ Traitement des façades et toitures

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre, ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé, ou tout autre local technique et de manière générale, l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles), doivent être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, sorties de secours et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

#### 3/ Aires de dépôt et de stockage

Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires

## **ZONE AUX**

pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées).

### 4/ Collecte sélective des déchets

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière, pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent, sur le domaine public ou privé visible depuis les voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUX1 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

### 1/ Aires de stationnement pour véhicules automobiles :

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

#### - au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement

#### - au maximum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 3 places de stationnement par logement

### 2/ Aires de stationnement pour cycles :

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des places de stationnement pour les deux roues, dont les conditions d'accès depuis la voie publique, ainsi que la localisation par rapport aux entrées des constructions, devront être incitatives par rapport à l'usage de l'automobile.

Le nombre minimum de places de stationnement pour les deux roues et de 1 place pour 4 places de stationnement pour véhicules automobiles.

### **ARTICLE AUX1 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

#### - Espaces boisés classés :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou replantées de valeur écologique au moins équivalente, en cas de nécessité.

#### - Espaces paysagers :

##### 1/ Définition des espaces paysagers

Des espaces paysagers perméables, doivent être aménagés.

Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.

Ils ne peuvent en aucun cas, comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.

Ils doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble, compatible avec les aménagements du parc d'activités.

##### 2/ Surface des espaces paysagers

La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée, excepté pour les terrains accueillant des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de surface minimum.

#### - Autres espaces extérieurs :

Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

En particulier, les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Il doit être planté un arbre pour 4 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en superstructure), ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers. Les aires de stationnement sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics.

Toutefois, les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public, peuvent être visibles et ouvertes sur l'espace public.

### **ARTICLE AUX1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend également des secteurs d'habitat isolé non liés à l'activité agricole dans lesquels sont autorisés uniquement les extensions limitées des constructions existantes et les annexes.

### **RAPPELS**

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.42128 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôt et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- D'équipement public et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A68, déviation de la RD 630, RD 630, voie ferrée), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien et le fonctionnement de l'A68 et de la voie ferrée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole de l'exploitation par les coopératives agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que 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 de l'exploitation, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les logements des exploitants sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100 m de ceux-ci ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - Artisanat ;
  - Salle d'art et de spectacles ;
  - Centre de congrès et d'exposition ;
  - Exploitation agricole et forestière ;
  - Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

### **2. Dans les secteurs tramés « Inondation »**

- Les constructions autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI ;

### **ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIES**

- 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 et de ramassage des ordures ménagères ;
- 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 ;
- Toute parcelle desservie uniquement par l'A68, la RD 888 ou la RD 630 est inconstructible.

#### **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. . Eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

##### **2. Assainissement**

- À défaut de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

##### **3. Les 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, sur sa propriété, 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.

#### **ARTICLE A5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée dans les conditions suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100m de l'axe de l'A68 et de la déviation de la RD 630 et d'au moins 75 m de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les constructions de bâtiments d'exploitation agricole, ce recul est ramené à 40 m de l'axe des voies concernées ;

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RD 22 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d, 22c, 22e et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement existant,
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 m de l'axe des autres voies ou en comblement ou continuation ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus.

#### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**1-Cas général :** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

**2-Les bâtiments d'élevage** doivent être implantés à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives ;

**3-Toutefois des implantations différentes** peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour les annexes isolées qui peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 4,60 m au faitage et de 3 m de hauteur à la sablière (ou à l'acrotère) le long de ladite limite.
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

**4- Toute construction devra être implantée** à 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ou fossés.

#### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions se mesure à partir de sol existant avant travaux.*

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4,60 m au faitage et à 3 m à la sablière (ou à l'acrotère) ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des bâtiments techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôture et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausse briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

### **1- Constructions à usage d'habitation ;**

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Les tuiles de couleur noire sont interdites. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12 m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...) ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0.8 m ;

### **2- Bâtiments techniques ;**

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

## **ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la présence de restes archéologiques attestés.

La zone comprend des secteurs Nc et Nd (matérialisés par une trame « Gravières »), où sont autorisées toutes les utilisations et occupations des sols nécessitées par l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (Nc), et celles nécessitées par la préparation (lavage, triage...) et la commercialisation des produits d'extraction des carrières et gravières, à l'exclusion de l'activité d'extraction elle-même (Nd). Elle comprend également un secteur Ng, correspondant aux terrains du golf de la Palmola et aux constructions liées à son fonctionnement et un secteur Nh où les évolutions des constructions existantes sont autorisées. Un secteur Nph vise à accueillir un complexe hôtelier et de bien-être. Un secteur Np concerne la réalisation de merlons paysagers. La zone comprend un secteur tramé « Inondation » où les dispositions du PPRNI s'appliquent.

### **RAPPEL**

*Les démolitions sont soumises ou permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.42128 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

### **1. Cas général :**

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A68, déviation de la RD 630, RD 630, voie ferrée), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, peut-être interdit si le bâtiment se situe dans une zone de PPRN approuvé interdisant toutes constructions ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien et le fonctionnement de l'A68 et de la voie ferrée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions liées à l'activité agricole nécessaire à la culture du pastel : ces constructions seront situées à moins de 150 mètres du secteur Nph ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;

- Les aménagements d'aires de stationnement et de sanitaires nécessaires à la fréquentation de la forêt de Buzet sont autorisés sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- L'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (hors piscines).
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - Artisanat ;
  - Salle d'art et de spectacles ;
  - Centre de congrès et d'exposition ;
  - Exploitation agricole et forestière ;
  - Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Nc tramé « Gravières » sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation des gravières ainsi qu'à la reconversion des terrains en fin d'exploitation sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Dans le secteur Nd tramé « Gravières » sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessitées par la préparation (lavage, triage...) et la commercialisation des produits d'extraction des gravières sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Dans le secteur Ng sont autorisées les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence de créer un logement supplémentaire ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées aux activités du golf.
- Dans le secteur Nph, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
  - Les constructions à usage d'hôtel (dont 3 villas) ;
  - Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail ;
  - Les constructions à usage de restauration ;
  - Les constructions à usage activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - Les annexes : piscines, pigeonniers, des locaux « ordures ménagères » ;
  - La surface de plancher maximale des constructions et utilisations du sol autorisées dans le secteur Nph ne devra pas excéder 5 000 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur Np, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :
  - Les exhaussements et affouillements s'ils sont nécessités par la réalisation de merlons paysagers.
  - La voie d'entrée pour le complexe hôtelier et de bien-être.

- Dans les secteurs tramés « Inondation » les extensions et annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et notamment :
- Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols sont interdits, les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes », et les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec premier plancher au-dessus des PHEC, et réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment ;
- Les annexes aux constructions sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de logement. Elles seront implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1- Accès

- 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 envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- 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 accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 630.

#### 2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante ;

#### **2. Assainissement**

- La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **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, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

#### **ARTICLE N 5 — LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1. Dispositions générales**

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100 m de l'axe de l'A68 et de la déviation de la RD 630 et à 75 m de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RD 22 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d, 22c, 22e et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement existant,
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 m de l'axe des autres voies sans pouvoir être inférieure à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;

##### **2. Une implantation différente peut être admise**

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

##### **3- Dans le secteur Nph :**

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Les constructions seront implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à la RD 888 et de 75 mètres par rapport à l'A68.

#### **ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Zone N (hors secteur Nph)**

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
  - Pour la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant.

- Pour les annexes isolées qui peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur de 4,60 m au faitage et de 3 m de hauteur à la sablière (ou acrotère) le long de ladite limite.
- La totalité des façades implantées sur chaque limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8 m.
- Toute construction devra être implantée à 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ou fossés.

**Secteur Nph :**

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Secteur Nph :**

- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées ne devra pas excéder 50% du terrain d'assiette du projet et la surface de plancher maximale des constructions et utilisations du sol autorisées ne devra pas excéder 5 000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions se mesure à partir du soi existant avant travaux.*

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur, rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m au faitage ;
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 4,60 m au faitage et à 3 m à la sablière (ou à l'acrotère) ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Les tuiles de couleur noire sont interdites. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12 m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe);
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site;

**Secteur Nph :**

- En plus des dispositions applicables ci-dessus, dans ce secteur l'insertion paysagère et architecturale de qualité sera exigée pour une intégration optimale du projet dans l'environnement.
- Les clôtures devront être perméables au passage de la moyenne et petite faune. Des haies bocagères, champêtres, des clôtures grillagées à grosses mailles (L : 15 / H : 10) seront privilégiées.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

**Secteur Nph :**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les essences végétales locales sont à privilégier. Une palette est annexée au présent règlement du PLU.

Les merlons paysagers et boisés sont situés dans le sous-secteur Np.

**ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**RECOMMANDATIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (SDAP)  
CONCERNANT LE REGLEMENT DE L'ARTICLE 11 DES  
PLU  
Secteur Toulousain**

**RECOMMANDATIONS DU SDEAP CONCERNANT LE RÉGLEMENT DE L'ARTICLE 11 DES PLU****TOULOUSAIN****ZONE UA****Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

**Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle**

Dans la zone UA qui correspond au centre historique de la commune les restaurations devront se faire à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations, les extensions et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous.). La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35%.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées — le sablage est à proscrire — et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique. Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

### Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

### **Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie, et donc se conformer à toutes les règles énoncées précédemment.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## **ZONE UB1**

### **Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Les constructions neuves, les restaurations, rénovations et extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants.

### **Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle**

Couvertures : en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). La petite tuile romane est proscrite.

Façades : La façade sera enduite en mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé ou appliqué au rouleau.

S'il y a lieu les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés. Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues. Ouvertures : Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements des ouvertures seront en brique ou

marqués d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade (pas de blanc) d'une largeur de 18 cm. Portes et menuiseries seront en bois ou en métal, et seront peintes (pas de lasure). Les volets roulants sont interdits. Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faits d'éléments verticaux simples. Les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronneries...).

**Dispositions concernant l'architecture contemporaine**

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique. Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

**ZONE N**

**PALETTE VEGETALE COMUNALE**

Liste des essences végétales à privilégier sur le territoire communal :

- **Hêtre commun (Fagacées)**

Type de sol : sols à pH variable / calcaire en basse altitude

Humus : mull à dysmoder

Hauteur : 30 m – 40 m

Exposition : héliophile ou ½ ombre

Fleur : monoïque

Fruit : faines

Longévité : 150 – 300 ans

Zone humide

Feuillage : caduque

- **Chêne (Fagacées)**

Type de sol : sols filtrants / épais / pH acide / limons ou sable

pH basique à légèrement acide / argiles

Humus : mull à mor

Hauteur : 25 m – 35 m

Exposition : héliophile

Fleur : monoïque

Fruit : glands

Longévité : 500 – 1 000 ans

Zone sèche et humide

Feuillage : caduque

- **Erable (Acéracées)**

Type de sol : sols riches en azote / légèrement calcaire / limon argile

Sols riches en azote / frais et bien aérés / argile

Humus : mull

Hauteur : 12 m – 15 m

pH basique à légèrement acide / argiles / humus mull

Hauteur : 25 m – 35 m

Exposition : héliophile

Fleur : monoïque

Fruit : sammares

Longévité : 150 ans

Zone sèche et humide

Feuillage : caduque

- **Tulipier (Magnoliacées)**

Type de sol : normal / sableux / terre de bruyère / riche en humus

pH neutre / acide

Hauteur : 15 – 20 m

Exposition : Héliophile ou ½ ombre

Fruits : coniques bruns

Longévité : 500 ans

Feuillage : caduque

- **Cerisiers et fruitiers (Rosacées)**

Hauteur : 20 m

Exposition : Héliophile ou ½ ombre

Fruits : petites baies rouges foncées comestibles

Feuillage : caduque

- **Liquidambar (Hamamélidacées)**

Type de sol : normal / terre de bruyère / riche en humus

pH neutre / acide

Hauteur : 15 – 20 m

Exposition : Héliophile

Longévité : 200 – 300 ans

Feuillage : caduque