

**Département  
Du Tarn**

**Commune de  
GARRIGUES**

**P.L.U.  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ELABORATION**

***5 – Partie règlementaire***

5.2 REGLEMENT : PARTIE ECRITE

**ELABORATION:**

Arrêtée le :  
08/04/2009

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Elaboration prescrite le 01/06/2002

***Atelier Sol et Cite***

Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL  
Urbanistes OPQU- Architectes dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : soletcite@wanadoo.fr

**5.2**

# SOMMAIRE

<i>Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES</i>	<u>2</u>
1- CHAMP D'APPLICATION	<u>2</u>
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	<u>2</u>
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	<u>3</u>
4- ORGANISATION DU REGLEMENT	<u>3</u>
5- ADAPTATIONS MINEURES	<u>4</u>
6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<u>4</u>
7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE	<u>4</u>
8- SITES ARCHEOLOGIQUES	<u>4</u>
9 - LEXIQUE	<u>5</u>
<i>Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</i>	<u>7</u>
<i>ZONE UA</i>	<u>8</u>
<i>ZONE UB</i>	<u>15</u>
<i>ZONE UC</i>	<u>22</u>
<i>ZONE 1 AU</i>	<u>27</u>
<i>ZONE 2 AU</i>	<u>34</u>
<i>ZONE A</i>	<u>36</u>
<i>ZONE N</i>	<u>41</u>

# Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

## 1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

### 1. Les règles générales de l'urbanisme

**Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.**

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-15 : prescriptions relatives à la protection de l'environnement,
- R.111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

### 2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs

#### *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

#### *Les opérations d'utilité publique*

Dans l'hypothèse où des travaux sont projetés sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme : \* L.111-9 qui permet de surseoir à statuer sur cette demande de travaux dès la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

\* L. 421-6 qui permet de refuser une demande de permis de construire dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique cette opération.

#### *Les règles spécifiques aux lotissements*

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME au sein d'un règlement :

Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de dix ans, à compter de l'autorisation de lotir ; toutefois les règles du lotissement sont seules applicables dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement.

Toutefois, après ce délai de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme.

**Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application des articles mentionnés à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

*Les périmètres de préemption, institués en application des articles L.211-1, L. 142-3, L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.*

Un Droit de Préemption Urbain s'applique sur la Commune (zones urbaines et zones à urbaniser).

### **3. Les autres règles**

Le Code de l'Urbanisme

Le code forestier

Le code minier

Le règlement sanitaire départemental.

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

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

### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA,
- la zone UB et le secteur UB a,
- la zone UC,

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

- la zone 1AU et les secteurs 1 AU, 1 AU b, 1 AU d,
- la zone 2AU,

### **ZONE AGRICOLE :**

- la zone A,

### **ZONE NATURELLE :**

- la zone N et ses secteurs Na, Nb, Nl, et Ns.

Le territoire comporte également :

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

## **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

## **5- ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

## **6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

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

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

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

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

## **8- SITES ARCHEOLOGIQUES**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Chabanon 31200 TOULOUSE.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 421-17 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

## 9 - LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Habitation Légère de Loisirs (HLL)** : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme.

**Mitoyenneté** : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

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

**Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)** : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

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

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

En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.

- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

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

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

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

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

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

La SHON ne comprend pas :

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

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

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

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

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

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

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

## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

# ZONE UA

## **Extrait du rapport de présentation :**

La zone UA a pour vocation d'identifier la partie urbanisée la plus ancienne, formant le centre du village, située le long de la RD 40 (centre historique). Elle est vouée à une mixité fonctionnelle (habitat, services, commerces, etc...).

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Sont interdits :**

- 1.1- Les constructions, et installations à usage industriel,
- 1.2- Les constructions et installations, à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- Le dépôt de véhicules et de matériaux,
- 1.9- Les antennes de radiotéléphonie.

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

### **1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du village, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 1.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du village ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour la sécurité.

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Le passage ou la liaison de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite. Le rejet après traitement des eaux usées et eaux vannes, sera évacué par un réseau différent de celui des eaux pluviales jusqu'au point de rejet en limite d'opération. Le diamètre du tuyau sera calibré de façon à pouvoir recevoir, dans le futur, des effluents non traités.

Des regards de contrôle, en aval des installations individuelles de traitement, seront installés dans le domaine public afin de permettre l'identification des installations qui pourraient présenter des dysfonctionnements.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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. Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage. (voir annexes 6.1.2).

### **3 – Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à partir de 5 logements, des aires de collecte des ordures ménagères seront prévues de capacité adaptée à l'opération, en bordure des voies de desserte, facilement accessible et bien intégrées.

Dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public sera réalisé en utilisant du matériel de type basse consommation.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**1 -** La superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, à la réglementation en vigueur et en cohérence avec le projet de la MISE joint en annexe.

**2 -** Lors de division de parcelles, la superficie minimum de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome exigée lors d'un permis accordé antérieurement sur ce même terrain, sera conservée avec le bâtiment d'origine.

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

### **1 – La façade principale des constructions doit être implantée :**

**pour la RD 40 :**

- soit avec un retrait égal à celui des constructions immédiatement voisines,
- soit dans une bande de 20 m à partir d'un recul de 5 m de l'emprise de la voie.

**pour les autres voies et emprises publiques :**

- avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise de la voie.

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- pour les constructions publiques lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 – Pour toutes les constructions, sauf les annexes :**

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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

## **2 - Pour les annexes :**

Toute annexe doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative, est possible, à condition que :

- la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur construite en limite n'excède pas 6,00 m.

**3** - Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU; à condition de ne pas aggraver l'état existant.

**4** - Les piscines seront implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

**1** - La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

**3** - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au

paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

## **2 - Toitures**

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, avec un pourcentage maximum de 35%.

Les serres, vérandas, toitures végétalisées, panneaux solaires et autres parties vitrées en toiture ainsi que les parties en toiture terrasse sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans l'aspect global du toit. Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

## **3 - Façades**

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont déconseillés :

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

## **4- Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures sur rues constituant une paroi pleine ne sont pas autorisées.

Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, grillage ou autre et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,50 m.

Les portails d'entrée seront de forme simple, soutenus par des piliers avec intégration des fonctions techniques dans la maçonnerie : compteurs électriques, TELECOM, eau potable, boîtes aux lettres, interphones, etc...

## **5- Annexes**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1 - Habitations :**

Deux places de stationnement par logement.

### ***Logements aidés par l'Etat :***

1 place par logement.

### **2 - Commerces :**

Deux places pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette,

### **3 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m2 hors œuvre nette de salle de restaurant.

### **4 - Bureaux :**

Deux places pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

### **5 - Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### **6 - Etablissements scolaires :**

Une place par classe, plus une place par poste administratif.

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

Pour les constructions à usage d'habitat dans les opérations d'ensemble :

- 1,50 m2 par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
  - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 5 places de voiture.

### **8 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

**9-** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

### **2 - Espaces libres - Plantations :**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Pour les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), et contre cette limite, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone non bâtie.

### **3- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public.

### **4- Nature des plantations :**

Les plantations en limites séparatives seront des essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites en limite sur rue et en limite avec les zones A ou N.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

# ZONE UB

## **Extrait du rapport de présentation :**

La zone **UB** a pour vocation d'identifier l'urbanisation du groupe de maisons appelé « hameau » de Vizols. C'est un tissu lâche, formant un étirement le long d'un chemin communal, ancré sur la RD 28. Ce zonage vise à étoffer ce hameau. Elle comprend un secteur UBa au lieu-dit « Vizols ».

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Sont interdits :**

- 1.1- Les constructions, et installations à usage industriel,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- Le dépôt de véhicules et de matériaux,
- 1.9- Les antennes de radiotéléphonie.

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

### **1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 1.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour le secteur UBa, une seule sortie sur la RD 28 sera autorisée, conformément au schéma d'aménagement du secteur.

## **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour la sécurité.

Tout accès direct sur la RD 28 est interdit en dehors de ceux existant ou figurant en emplacements réservés sur le plan de zonage.

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Le passage ou la liaison de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **2 - Assainissement :**

#### **a) Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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. Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure

à 5 % : 34 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage. (voir annexes 6.1.2).

### **3 – Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à partir de 5 logements, des aires de collecte des ordures ménagères seront prévues de capacité adaptée à l'opération, en bordure des voies de desserte, facilement accessible et bien intégrées.

Dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public sera réalisé en utilisant du matériel de type basse consommation.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**1 -** La superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, à la réglementation en vigueur.

**2 -** Lors de division de parcelles, la superficie minimum de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome exigée lors d'un permis accordé antérieurement sur ce même terrain, sera conservée avec le bâtiment d'origine.

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

### **1 – Toute construction, doit être implantée :**

#### **pour la RD 28 :**

- soit avec un retrait égal à celui des constructions immédiatement voisines,
- soit la façade principale, dans une bande de 20 m à partir d'un recul de 5 m de l'emprise de la voie.

#### **pour les autres voies et emprises publiques :**

- avec un recul de 5 m à partir de l'emprise de la voie.

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 – Pour toutes les constructions, sauf les annexes :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **2 - Pour les annexes :**

Toute annexe doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative, est possible, à condition que :

- la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur construite en limite n'excède pas 6,00 m.

**3 -** Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU; à condition de ne pas aggraver l'état existant.

**4 -** Les piscines seront implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

**3 -** Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, avec un pourcentage maximum de 35%.

Les serres, vérandas, toitures végétalisées, panneaux solaires et autres parties vitrées en toiture ainsi que

les parties en toiture terrasse sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans l'aspect global du toit. Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

### **3 - Façades**

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont déconseillés :

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

### **4- Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures sur rues constituant une paroi pleine ne sont pas autorisées.

Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, grillage ou autre et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,50 m.

Les portails d'entrée seront de forme simple, soutenus par des piliers avec intégration des fonctions techniques : compteurs électriques, TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc...

### **5- Annexes**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1 - Habitations :**

Deux places de stationnement par logement.

*Logements aidés par l'Etat :*

1 place par logement.

### **2 - Dans les opérations d'ensemble :**

1 place extérieure par lot privatif, en plus des 2 places par logement du paragraphe 1.

### **3 - Commerces :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,

#### **4 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m2 hors œuvre nette de salle de restaurant.

#### **5 - Bureaux :**

Deux places pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

#### **6 - Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

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

Pour les constructions à usage d'habitat dans les opérations d'ensemble :

- 1,50 m2 par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

#### **8 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2. du Code de l'Urbanisme.

9- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1 - Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

#### **2 - Espaces libres - Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Pour les parcelles en limite avec la zone A (agricole), et contre cette limite, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

#### **3- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public.

La superficie totale d'espace collectif sera de 40 m2 par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m2.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour ou sur les axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

#### **4- Nature des plantations :**

Les plantations en limites séparatives seront des essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites en limite sur rue et en limite avec les zones A ou N.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1** - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

**2** - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

# ZONE UC

## **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone UC** a pour vocation d'identifier une zone d'habitat peu dense, bâtie dans les 15 dernières années, en poches d'étirement linéaire, le long de la RD 40.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Sont interdits :**

- 1.1- Les constructions, et installations à usage industriel,
- 1.2- Les constructions et installations à usage de commerce,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.10- Les antennes de radiotéléphonie.

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

### **1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 1.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Accès :**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 – Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour la sécurité.

## **Aucun nouvel accès ne sera créé en sortie directe sur la RD 40.**

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Le passage ou la liaison de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement :**

#### **a- Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **b- Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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. Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage (voir annexes 6.1.2).

### **3 – Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

**1** - La superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, à la réglementation en vigueur.

**2** - Lors de division de parcelles, la superficie minimum de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome exigée lors d'un permis accordé antérieurement sur ce même terrain, sera conservée avec le bâtiment d'origine.

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

### **1 - Toute construction, doit être implantée :**

**pour la RD 40 :**

- à 25 mètres minimum de l'axe de la voie,

**pour les autres voies et emprises publiques :**

- avec un recul de 5 m à partir de l'emprise de la voie,

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- pour les constructions publiques lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 – Pour toutes les constructions, sauf les annexes :**

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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **2 - Pour les annexes :**

Toute annexe doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative, est possible, à condition que :

- la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur construite en limite n'excède pas 6,00 m.

**3** - Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU; à condition de ne pas aggraver l'état existant.

**4** - Les piscines seront implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, avec un pourcentage maximum de 35%.

Les serres, vérandas, toitures végétalisées, panneaux solaires et autres parties vitrées en toiture ainsi que les parties en toiture terrasse sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans l'aspect global du toit. Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

### **3 - Façades**

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont déconseillés, les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

### **4- Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures sur rues constituant une paroi pleine ne sont pas autorisées.

Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, grillage ou autre et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,50 m.

Les portails d'entrée seront de forme simple, soutenus par des piliers avec intégration des fonctions techniques : compteurs électriques, TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc...

### **5- Annexes**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

### **2 - Espaces libres - Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Pour les parcelles en limite avec la zone A (agricole), et contre cette limite, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

### **3 – Nature des plantations :**

Les plantations en limites séparatives seront des essences locales mélangées.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites en limite sur rue et en limite avec les zones A et N.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

# ZONE 1 AU

## **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone 1 AU** a pour vocation d'identifier des terrains non aménagés destinés à l'urbanisation future à court et moyen terme, sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.

## **Elle comprend plusieurs secteurs :**

- \* **le secteur 1 AU** : à vocation d'habitat, situé au lieu-dit « Font Bressou »,
- \* **le secteur 1AU b** : à vocation d'habitat, situé au lieu-dit « Garrigues »,
- \* **le secteur 1 AU d** : à vocation d'habitat, situé au lieu-dit «Font Bressou».

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

### **1. Sont interdits :**

**Dans tous les secteurs :**

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article 2,
- 1.4- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 1.5- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation des carrières ou gravières,
- 1.8- Les dépôts de véhicules et le stockage de matériaux,
- 1.9- Les antennes de radiotéléphonie.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1. Les opérations d'aménagement à condition simultanément :
  - \* qu'elles occupent la totalité du secteur,
  - \* qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU
  - \* qu'il existe les équipements publics nécessaires à leur réalisation (voirie, eau potable, électricité et collecteur d'assainissement tel que prévu à l'article 1AU 4).
- 1.2- Les constructions et installations à usage d'artisanat, à condition qu'elles soient inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

**1.3.** Les installations classées, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie du quartier et des habitants, et, qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

## **ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

Aucun nouvel accès direct sur la RD 40 ne sera autorisé.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

### **2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

#### **2.1. Voies en impasse :**

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

#### **Pour tous les secteurs sauf 1 AU d :**

Elles devront avoir au minimum :

- \* 6 mètres de plate-forme desservant au plus 6 logements.
- \* 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

#### **Pour le secteur 1 AU d :**

Elles devront avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

#### **2.2. Autres voies**

Elles devront être revêtues et avoir au minimum :

- \* 6 mètres de plate-forme et 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- \* 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes. Lorsque les voies en impasse sont en

attente d'une connexion future, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement.

Elles seront équipées d'un éclairage public et les trottoirs seront aménagés.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

**Pour les secteurs 1 AU et 1 AU b, aucune sortie directe sur le chemin d'En Marc, ne sera autorisée.**

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers :**

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, ou avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par des espaces collectifs, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité de ces cheminements sera assurée au niveau des traversées de voiries, par un traitement clair et sobre.

Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les plans d'Aménagement figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU.

## **ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement :**

#### **a- Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Le rejet après traitement des eaux usées et eaux vannes, sera évacué par un réseau différent de celui des eaux pluviales jusqu'au point de rejet en limite d'opération. Le diamètre du tuyau sera calibré de façon à pouvoir recevoir, dans le futur, des effluents non traités.

Des regards de contrôle, en aval des installations individuelles de traitement, seront installés dans le domaine public afin de permettre l'identification des installations qui pourraient présenter des dysfonctionnements.

#### **b- Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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. Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage,

et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage. (voir annexes 6.1.2).

### **3 - Autres réseaux :**

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à partir de 5 logements, des aires de collecte des ordures ménagères seront prévues de capacité adaptée à l'opération, en bordure des voies de desserte, facilement accessible et bien intégrées.

Dans les opérations d'ensemble, l'éclairage public sera réalisé en utilisant du matériel de type basse consommation.

## **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

1 - La superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, à la réglementation en vigueur et en cohérence avec le projet de la MISE joint en annexe.

2 - Lors de division de parcelles, la superficie minimale de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome exigée lors d'un permis accordé antérieurement sur ce même terrain, sera conservée avec le bâtiment d'origine.

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

### **1 - Toute construction doit être implantée :**

#### **- pour la RD 40 :**

- au minimum à 30 mètres de l'emprise de la voie,

#### **- Pour les autres voies et emprises publiques :**

- avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour des extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

## **ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 – Pour toutes les constructions, sauf les annexes, dans tous les secteurs :**

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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **2 - Pour les annexes :**

Toute annexe doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative, est possible, à condition que :

- la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur construite en limite n'excède pas 6,00 m.

**3 -** Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

**4 -** Les piscines seront implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 25% maximum.

## **ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

#### **Dans tous les secteurs :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

## **ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes du village, avec un pourcentage maximum de 35%.

Les serres, vérandas, toitures végétalisées, panneaux solaires et autres parties vitrées en toiture ainsi que les parties en toiture terrasse sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans l'aspect global du toit. Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

### **3 - Façades**

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont déconseillés, les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

### **4- Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures sur rues constituant une paroi pleine ne sont pas autorisées.

Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, grillage ou autre et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,50 m.

Les portails d'entrée seront de forme simple, soutenus par des piliers avec intégration des fonctions techniques : compteurs électriques, TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc...

### **5- Annexes**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1 - Habitations :**

Deux places de stationnement par logement.

#### ***Logements aidés par l'Etat :***

1 place par logement.

#### ***Opérations d'ensemble :***

1 place supplémentaire par logement, à intégrer à l'espace collectif de l'opération.

### **2 – Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

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

Pour les constructions à usage d'habitat dans les opérations d'ensemble :

- 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés.

#### **4 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2. du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1- Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

#### **2 - Espaces libres - Plantations :**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Pour les parcelles en limite avec la zone A (agricole), et contre cette limite, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

#### **3- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble du secteur 1 AU, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale d'espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

L'espace collectif sera situé de préférence au carrefour ou en bordure des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales

#### **4- Nature des plantations :**

Les plantations en limites séparatives seront des essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites en limite sur rue et en limite avec les zones A ou N.

### **ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1** - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

**2** - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

## ZONE 2 AU

### **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone 2AU** a pour vocation d'identifier des terrains non aménagés destinés à l'urbanisation future à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics, à moyen et long terme.

### **Elle est située dans deux secteurs :**

- une zone qui va de l'Ouest du bourg au lieu-dit Moulin à Vent de Garrigues
- une zone située à l'Ouest du hameau de Vizols

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver des éléments remarquables du paysage de la commune. Cela concerne le petit patrimoine rural recensé, et des arbres rois. Ces éléments sont signalés sur le document graphique, ainsi que dans la liste récapitulative avec photos en pièce 5.4 de la partie réglementaire.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

L'aménagement, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, à condition qu'additionnés à l'existant, ils ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> de SHON totale,

La création d'annexes à l'habitat et la création de piscine, à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, et qu'elle représente pour les annexes, une surface maximum de 20% de l'existant

### **ARTICLES 2 AU 3 - A 2 AU 5 :**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES**

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions ou aménagements autorisés doivent être réalisés en respectant une hauteur au maximum, égale à celle des constructions existantes.

## **ARTICLES 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

En application de l'article L123-1§7, les éléments reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en pièce 5.4 de la partie règlementaire devront être préservés et valorisés. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel, tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre.

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

## **ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

Les arbres protégés au titre de l'article L 123.1 §7 du Code de l'Urbanisme, devront être préservés et mis en valeur.

## **ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas dans le cas de restauration, d'aménagement et d'extension des constructions existantes ainsi que pour la création d'annexes à l'habitat.

Le COS ne s'applique pas dans le cas de constructions et ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

# ZONE A

## **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone A** a pour vocation d'identifier les espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13, afin de préserver des éléments remarquables du paysage de la commune. Cela concerne le petit patrimoine rural recensé, et des arbres rois. Ces éléments sont signalés sur le document graphique, ainsi que dans la liste récapitulative avec photos en pièce 5.4 de la partie réglementaire.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - sont interdites :**

- 1.1.** Les constructions, et installations à usage commercial, artisanal, industriel, ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
- 1.2.** Les constructions à usage d'habitation sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article 2,
- 1.3.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 1.4.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
- 1.5.** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs,
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.7.** Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.8-** Les antennes de radiotéléphonie, sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement nécessaires à

l'exploitation agricole,

**1.2.** Les constructions, à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, et la nature des bâtiments d'exploitation.

**1.3.** Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques, par une étoile, à condition :

- qu'ils soient desservis par les réseaux,
- que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- qu'il ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitation, ou en hôtellerie.

**1.4.** Les installations classées si elles sont directement nécessaires à l'activité agricole.

**1.5.** Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimum de 300 m des habitations isolées et des zones urbanisées U et AU.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1-Accès :**

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit avoir un accès matérialisé, avec un minimum d'emprise sur la voie publique.

### **2-Voirie**

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1-Eau potable :**

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

### **2-Assainissement :**

#### **2.1-Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome le type d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **2.2- Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6m<sup>3</sup> de stockage (voir annexes 6.1.2).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La superficie des parcelles sera conforme à la réglementation en vigueur.

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

### **1. Pour la RD 40 et les routes départementales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

### **2. Autres voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 12 mètres de l'axe de la voie.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Les constructions doivent être implantées :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **Pour les constructions agricoles :**

- à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives, sauf par rapport aux limites de l'ensemble des zones U, AU, Na et Nb où la distance minimale sera portée à 30 mètres.

2 – Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et les extensions, en fonction de la configuration de la parcelle.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 m), et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

**3** - Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

**2 - En application de l'article L123-1§7**, les éléments reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en pièce 5.4 de la partie réglementaire, devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, ou restauration devra respecter le caractère originel, tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre.

### **3 - Pour les constructions à usage agricole :**

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons de couleur proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, seront de préférence utilisées, des matériaux se rapprochant de la couleur des toitures des bâtis environnants.

**4 - Concernant les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial** tel que repérés sur le document graphique, les éléments remarquables du bâtiment devront être préservés et valorisés. Les extensions éventuelles devront respecter le caractère du bâtiment originel.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1- Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123.1 §7 du code de l'urbanisme, devront être préservés et mis en valeur.

### **2- Ecran végétal autour des bâtiments agricoles**

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

### **3- Nature des plantations :**

Les plantations seront des essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE N

### **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone N** a pour vocation d'identifier les secteurs à dominante naturelle de la commune, à préserver pour leur qualité écologique et patrimoniale, mais également des secteurs spécifiques de type particulier qui ne sont ni U (urbanisés), ni AU (à urbaniser), ni A (agricole) : pastillage de la zone agricole ou de la zone naturelle, zone sportive, zone de loisirs....

### **Elle comprend plusieurs secteurs de vocation différente :**

\* **Le secteur N** : correspond aux masses boisées existantes sur la commune. Il recouvre également les zones inondables du Laragou et des autres ruisseaux.

\* **Le secteur Na** : correspond au pastillage du bâti existant non agricole, situé dans la zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

\* **Le secteur Nb** : correspond au bâti existant (anciennes maisons de caractère parfois accompagnées d'un parc), situé soit dans la zone naturelle, soit dans la zone agricole. Dans ce secteur, l'évolution des constructions sera permise.

\* **Le secteur Nl** : correspond aux aménagements de loisirs et de détente prévus au bord du lac ainsi qu'au bois situé au nord ouest du village et destiné à devenir un espace public.

\* **Le secteur Ns** : correspond aux terrains réservés pour les aménagements de sports et loisirs.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Laragou issue de la cartographie informative des zones inondables de la Direction Régionale de l'Environnement, établie en Novembre 2000.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 13 de la zone, afin de préserver des éléments remarquables du paysage de la commune. Cela concerne un bois proche du bourg et destiné à devenir un espace public. Cet élément est signalé sur le document graphique, ainsi que dans la liste récapitulative avec photos en pièce 5.4 de la partie réglementaire.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Rappels :**

**1.1.** Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **2 – Sont interdits :**

#### **Dans tous les secteurs :**

- 2.1.** Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- 2.3.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 2.4.** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs,
- 2.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 2.6.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale,
- 2.7.** Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 2.8-** Les antennes de radiotéléphonie, sauf dans le secteur N et si elles répondent aux conditions visées à l'article 2.

#### **Dans les secteurs N, Nl et Ns :**

- 2.9-** Toutes les constructions et installations non liées à la vocation de ces secteurs.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1 - Rappels :**

**1.1.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **Dans la zone N :**

- 2.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 2.2.** Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimum de 300 m des habitations existantes.

#### **Dans les secteurs Na :**

- 2.3.** L'aménagement, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, à condition qu'additionnés à l'existant, ils ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> de SHON totale,
- 2.4.** La création d'annexes à l'habitat et la création de piscine, à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, et qu'elle représente pour les annexes, une surface maximum de 20% de l'existant,

#### **Dans les secteurs Nb :**

- 2.5.** L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans limitation de surface,
- 2.6.** L'extension des constructions existantes, à condition que cette extension additionnée à l'existant, ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> de SHON totale,
- 2.7.** La création d'annexes à l'habitat et la création de piscine, à condition qu'elles soient sur la

même unité foncière que la construction principale, à moins de 50 m des bâtiments existants, et qu'elle représente pour les annexes, une surface maximum de 20% de l'existant,

**2.8.** Le changement de destination des bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient desservis par les réseaux,
- qu'il ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en hôtellerie.

**Dans les secteurs NI et Ns :**

**2.9.** Les constructions et installations nécessaires à la vocation de la zone sauf celles interdites à l'article 1.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès :**

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit avoir un accès matérialisé, avec un minimum d'emprise sur la voie publique.

### **2-Voirie**

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1-Eau potable :**

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

### **2-Assainissement :**

#### **2.1-Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome le type d'assainissement sera conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **2.2- Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit en sortie de la parcelle, conforme aux prescriptions des instructions du service technique de la MISE du Tarn, sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une crue décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m<sup>3</sup> de stockage, et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m<sup>3</sup>

de stockage. (voir annexes 6.1.2).

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie des parcelles sera conforme à la réglementation en vigueur.

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

1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les routes départementales,
- 12 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres voies et emprises publiques.

2- Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 m), et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1- 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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 – Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et les extensions, en fonction de la configuration de la parcelle.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

**3** - Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

Les pétitionnaires se référeront à l'étude «Couleurs et matériaux du Tarn» élaborée par le CAUE 81.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2- Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1 §7 du code de l'urbanisme, devront être préservés et mis en valeur.

### **3- Nature des plantations :**

Le long des cours d'eau ou entre deux masses boisées en zone N, des continuités boisées seront plantées, pour recomposer les milieux écologiques, avec des essences locales mélangées.

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

Non réglementé.