



OC'TÉHA  
À Rodez :  
31 avenue de la Gineste  
12000 RODEZ  
Tel: 05 65 73 65 76  
www.octéha.fr

# P.L.U

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Plan Local  
d'Urbanisme

Arrêté le :

16 juillet 2013

Approuvé le :

13 février 2014

**Modifications - Révisions - Mises à jour**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 janvier 2017**

**Modification simplifiée n°2 approuvée le 08 avril 2022**

**VISA**

Date : le 03 mai 2022

Le Maire,  
Patrice NORKOWSKI

**Règlement écrit**

**4.1**

<b>TITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>25</b>
<b>TITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>43</b>
<b>TITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>49</b>

## TITRE 1

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Zone  
U1**

**SECTEUR À VOCATION D'HABITAT DENSE ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES**

**Article U1-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique.

**Article U1-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

**Article U1-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **Article U1-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

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

### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article U1-5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **Article U1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **U1-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ;

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **U1-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) La construction d'une piscine, ou d'une annexe à une construction principale, doit être implantée en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 3 mètres ;

b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;

c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **Article U1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **U1-7.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **U1-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente de celle visée à l'article U1-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **Article U1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article U1-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article U1-10 : Hauteur maximale des constructions**

### **U1-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 11 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 13 mètres au faîtage.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **U1-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

## **Article U1-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **U1-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

Pour les **éléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, la modification du volume et de l'aspect des bâtiments identifiés sera refusée si les interventions prévues portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **U1-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **U1-11.3 - FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

### **U1-11.4 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du CAUE du Tarn annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **U1-11.5 - CLÔTURES**

1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

4) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie, et devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

5) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit ;

- mur bahut surmonté ou non d'une grille ;

- haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

6) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

## **Article U1-12 : Stationnement**

### **U1-12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

### **U1-12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

#### **U1-12.3- MODE DE RÉALISATION**

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

#### **U1-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) **Constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

---

### **Article U1-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

---

### **Article U1-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

### **Article U1-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article U1-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.



**SECTEUR À VOCATION D'HABITAT MOYENNEMENT DENSE ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES, DESSERVI PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

**Zone  
U2**

**Article U2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique ;
- les coupes et abattages d'arbres classés en « espaces boisés classés ».

**Article U2-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a) Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.

**b) Au sein du secteur U2a**, les constructions sont autorisées à condition de respecter une densité minimale de 8 logements par hectare.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

**Article U2-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD90, et la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin).

**VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **Article U2-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

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

### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article U2-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **U2-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **U2-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) La construction d'une annexe à une construction principale ou d'une piscine doit être implantée en arrière de parcelle ;

b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;

c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

d) **Le long de la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin), et de la RD90**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

## **Article U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **U2-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### U2-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée à l'article U2-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### Article U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction d'annexe à une construction principale ou d'une piscine, doit être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

### Article U2-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article U2-10 : Hauteur maximale des constructions

#### U2-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale :

- de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage, **dans l'ensemble de la zone hors secteur U2a ;**

- de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage, **dans le secteur U2a.**

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### U2-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ou dans le cas d'une construction mitoyenne à une construction plus haute que la règle établie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

### Article U2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### RAPPEL

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### U2-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Pour les **éléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, la modification du volume et de l'aspect des bâtiments identifiés sera refusée si les interventions prévues portent atteinte aux éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **U2-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **U2-11.3 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS**

#### **FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU..

#### **TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse (végétalisée ou non), soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **CLÔTURES**

- 1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
- 3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 4) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.
- 5) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - mur maçonné ou enduit ;
  - mur bahut surmonté ou non d'une grille ;
  - grillage de couleur sombre ;
  - haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- 6) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

### **U2-11.4 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU QUARTIER DES HOMPS, SECTEUR REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/7 DU CU**

- 1) La démolition des constructions existantes est conditionnée à l'amélioration du cadre paysager du quartier, et à la création d'espaces verts communs ou publics.
- 2) Le rythme d'implantation des constructions, caractéristique de l'urbanisme originel de la cité, doit être préservé.
- 3) Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la voie ou emprise publique, seules les piscines et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées. Les annexes doivent être implantées sur une limite séparative latérale.
- 4) Lors de travaux d'extension, de restauration ou de réhabilitation, les caractéristiques suivantes doivent être respectées :
  - toiture de même pente, composée de tuiles mécanique "de Marseille" de teinte rouge brun vieilli ;
  - enduits de façades de teinte en accord avec la palette de couleurs annexée au rapport de présentation du présent PLU.

## Article U2-12 : Stationnement

### U2-12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.
- 2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.
- 3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.
- 4) Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

### U2-12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### U2-12.3- MODE DE RÉALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### U2-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : une place par logement.

b) **Constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## Article U2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

## Article U2-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

## Article U2-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## Article U2-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

## SECTEUR À VOCATION D'HABITAT MOYENNEMENT DENSE ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES, NON DESSERVI PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Zone  
U3

### Article U3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'hébergement hôtelier ;
- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

### Article U3-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.

### Article U3-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD90, et la RD25 (des Homps à St-Sernin).

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## Article U3-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### EAU POTABLE

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

### Eaux usées

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

c) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## Article U3-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article U3-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### U3-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 8 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### U3-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) La construction d'une annexe à une construction principale ou d'une piscine doit être implantée en arrière de parcelle ;

b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;

c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

d) **Le long de la RD25 (des Homps à St-Sernin), et de la RD90**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

## Article U3-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### U3-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### U3-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente de celle visée à l'article U3-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### **Article U3-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction d'annexe à une construction principale ou d'une piscine, doit être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

### **Article U3-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article U3-10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **U3-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **U3-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

### **Article U3-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **U3-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### **U3-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

#### **U3-11.3 - FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

#### **U3-11.4 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse (végétalisée ou non), soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.



L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **U3-11.5 - CLÔTURES**

1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

4) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

5) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit ;

- mur bahut surmonté ou non d'une grille ;

- grillage de couleur sombre ;

- haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

6) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

### **Article U3-12 : Stationnement**

Non réglementé

### **Article U3-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Pour toute opération, au moins la moitié des espaces libres doit être constituée d'espaces verts non imperméabilisés.

Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante, ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

### **Article U3-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

### **Article U3-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article U3-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

**SECTEUR À VOCATION D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENT SPÉCIFIQUE, DESSERVI  
PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

**Zone  
U4**

**Article U4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'hébergement hôtelier ;
- aux bureaux ;
- au commerce ;
- à l'artisanat ;
- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

**Article U4-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires à la destination de la zone (gardiennage).

**Article U4-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **Article U4-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

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

### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article U4-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article U4-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **U4-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 8 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **U4-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **Article U4-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **U4-7.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **U4-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente de celle visée à l'article U4-7.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **Article U4-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article U4-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article U4-10 : Hauteur maximale des constructions**

### **U4-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.
- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **U4-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.
- b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

## **Article U4-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **U4-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **U4-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **U4-11.3 - FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

### **U4-11.4 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse (végétalisée ou non), soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **U4-11.5 - CLÔTURES**

- 1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
- 3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 4) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.
- 5) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - mur maçonné ou enduit ;
  - mur bahut surmonté ou non d'une grille ;
  - grillage de couleur sombre ;
  - haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- 6) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

---

#### **Article U4-12 : Stationnement**

Non réglementé.

---

#### **Article U4-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Pour toute opération, au moins la moitié des espaces libres doit être constituée d'espaces verts non imperméabilisés.

Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante, ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

---

#### **Article U4-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

#### **Article U4-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

#### **Article U4-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

**Zone  
UL**

## SECTEUR RÉSERVÉ AUX ACTIVITÉS DE LOISIRS EN ZONE URBAINE

### Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation ;
- à l'hébergement hôtelier ;
- aux bureaux ;
- au commerce ;
- à l'artisanat ;
- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

### Article UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations, sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

### Article UL-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### Article UL-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### EAU POTABLE

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

#### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Article UL-5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

#### **Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

#### **Article UL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **Article UL-9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

#### **Article UL-10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé.

#### **Article UL-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non règlementé.

#### **Article UL-12 : Stationnement**

Non règlementé.

#### **Article UL-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Au moins la moitié des espaces libres doit être constituée d'espaces verts non imperméabilisés. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante, ou des plantations arborées y seront réalisées.

#### **Article UL-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

#### **Article UL-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UL-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 2

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



**Zone  
AU**

## ZONE À VOCATION FUTURE D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES

### Article AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- au commerce ;
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique.

### Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Dans l'ensemble de la zone**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

b) **En secteur 1AUp**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement de l'ensemble du sous-secteur 1AUp1 et l'autre valant aménagement de l'ensemble du sous-secteur 1AUp2 ;
- de respecter une densité minimale de 15 logements par hectare dans chacun des deux sous-secteurs ;
- de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.

c) **En secteur 1AUH**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur ;
- de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare ;
- de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

### Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### AU-3.1-ACCÈS

##### AU-3.1-1-DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD25.

### **AU-3.1-1-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) **En secteur 1AUP**, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera :

- au nord, par un accès à double sens donnant sur le chemin de Gaillac à Valderiès,
- au sud-ouest, par deux accès à double sens donnant sur l'allée des Bouleaux.

b) **En secteur 1AUH**, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera à 2 niveaux sur la rue des Glaïeuls :

- au sud-est, par un accès à double sens donnant sur l'allée du Château,
- au nord-est, par un accès à double sens donnant sur l'allée des Marronniers.

### **AU-3.2-VOIRIE**

#### **AU-3.2-1-DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

#### **AU-3.2-2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) **En secteur 1AUP**, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les voies principales à double sens doivent avoir une emprise minimum de 12,2 mètres,
- les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 5,5 mètres.

b) **En secteur 1AUH**, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les voies principales à double sens doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres,
- les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 7,2 mètres.

## **Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **EAU POTABLE**

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

### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article AU-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **AU-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) **En secteur 1AUP**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou en recul, avec un minimum de 5 mètres.
- b) **En secteur 1AUH**, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### **AU-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) La construction d'une annexe à une construction principale ou d'une piscine doit être implantée en arrière de parcelle ;
- b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;
- c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- d) **Le long de la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric)**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

## **Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
- soit sur les deux limites séparatives latérales,
  - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
  - soit en retrait des deux limites séparatives latérales,
- avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

## **Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction d'annexe à une construction principale ou d'une piscine, doit être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

## **Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions**

### **AU-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **AU-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

## Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### RAPPEL

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### AU-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### AU-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

#### AU-11.3 - FAÇADES

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

#### AU-11.4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse (végétalisée ou non), soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### AU-11.5 - CLÔTURES

1) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

2) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

3) L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

4) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit ;
- mur bahut surmonté ou non d'une grille ;
- grillage de couleur sombre ;
- haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

## Article AU-12 : Stationnement

### AU-12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1) Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres.

2) Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

3) Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

### AU-12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### AU-12.3- MODE DE RÉALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### AU-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : une place par logement.

b) **Constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

### AU-13.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

b) Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins également à 25% de celle du terrain d'assiette du projet.

c) Les boisements existants classés en espaces boisés classés devront être conservés.

d) Conformément au schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation, les limites de chaque secteur contiguës aux zones bâties préexistantes doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants.

### **AU-13.2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Conformément aux schémas de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- **en secteur 1AUH** :

- les limites sud et nord du secteur devront recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 5 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de constituer un écran végétal assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier ;

- la limite Ouest du secteur devra comporter une bande végétale préservée de toute construction, sur une largeur d'environ 15 mètres.

- **en secteur 1AUP**, les voies de desserte principale devront être bordées d'un alignement d'arbres.

---

### **Article AU-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

### **Article AU-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article AU-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

**SECTEUR DE LA ZAC DESTINÉS À L'IMPLANTATION D'HABITAT ET D'HÉBERGEMENT DE LOISIRS, AINSI QUE D'ÉQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS**

**Zone  
AUz4**

**Article AUz4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie ;
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage ainsi que les installations classées non visées à l'article AUz4-2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

**Article AUz4-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Dans l'ensemble de la zone**, sous réserve de la réalisation préalable des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement nécessaires, sont autorisées les constructions et installations :

- à usage d'hébergement touristique et de loisirs, les habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs sous réserve qu'ils soient réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- les habitations sous réserve d'être liées à la fonction de gardiennage ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement ;
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone ;

b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

c) **Au sein des secteurs soumis au risque minier**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Miniers, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

**Article AUz4-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, chaque îlot doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ou de secours et des moyens utilisés pour les livraisons des activités présentes sur le secteur.

Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

#### **Article AUz4-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de recueil des eaux pluviales et d'électricité, conformément au règlement en vigueur. Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous les voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

La collecte des déchets sera organisée conformément à la réglementation des collectivités locales concernées et conformément au Schéma Directeur Départemental en vigueur.

#### **Article AUz4-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article AUz4-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **AUz4-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 6 mètres.

##### **AUz4-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

#### **Article AUz4-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Article AUz4-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës seront implantées, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

#### **Article AUz4-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article AUz4-10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau du terrain naturel au droit de la façade principale. Les constructions d'habitat individuel ne doivent pas dépasser deux niveaux habitables.

Les autres constructions seront limitées à R + 2 + combles, à l'exception des équipements sportifs, culturels ou de loisirs pour lesquels il n'est pas fixé de limite de hauteur.

#### **Article AUz4-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.



#### **AUz4-11.1 - TOITS ET COUVERTURES**

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- les tuiles canal ou tuiles imitant la tuile canal, en terre cuite,
- les matériaux métalliques,
- le bois.

#### **AUz4-11.2 - FAÇADES**

Les seuls matériaux de façade autorisés sont :

- la brique ou les produits en terre cuite, montés à joints clairs,
- la pierre naturelle,
- le verre,
- le bois,
- le béton et la maçonnerie enduits ou peints.

---

#### **Article AUz4-12 : Stationnement**

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie publique et directement accessibles.

Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement seront créées pour chaque logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement et équipements de loisirs : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

#### **Article AUz4-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces extérieurs et les voiries seront paysagés avec soin.

Les essences seront préférentiellement choisies dans la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

---

#### **Article AUz4-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

#### **Article AUz4-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

#### **Article AUz4-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

## SECTEUR DE LA ZAC RÉSERVÉ AUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS, TOURISTIQUES ET SPORTIFS

Zone  
AUz5

### Article AUz5-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article AUz5-2 sont interdites.

### Article AUz5-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Dans l'ensemble de la zone**, sous réserve de la réalisation préalable des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement nécessaires, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- équipements à usage d'activités touristiques, culturelles et sportives ;
- ouvrages techniques liés au fonctionnement des activités touristiques, culturelles et sportives et à l'accueil des visiteurs ;
- habitations sous réserve d'être liées à la fonction de gardiennage ;
- équipements publics et d'intérêt général.

Ainsi que :

- les installations à usage d'activités touristiques et de loisirs ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

c) **Au sein des secteurs soumis au risque minier**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Miniers, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

### Article AUz5-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, chaque îlot doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ou de secours et des moyens utilisés pour les livraisons des activités présentes sur le secteur.

Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

### Article AUz5-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de recueil des eaux pluviales et d'électricité, conformément au règlement en vigueur.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous les voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

La collecte des déchets sera organisée conformément à la réglementation des collectivités locales concernées et conformément au Schéma Directeur Départemental en vigueur.

### **Article AUz5-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUz5-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **AUz5-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 6 mètres.

#### **AUz5-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

### **Article AUz5-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article AUz5-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës seront implantées, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

### **Article AUz5-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article AUz5-10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article AUz5-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

### **Article AUz5-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Pour les constructions à usage d'équipements touristiques, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée.

### **Article AUz5-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces extérieurs, les voiries et les équipements feront l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble très soigné.

Les essences seront préférentiellement choisies dans la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

---

**Article AUz5-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Non réglementé.

---

**Article AUz5-15 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article AUz5-16 : Communications électroniques**

---

Non réglementé.

**SECTEUR DE LA ZAC DESTINÉS À ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DE  
L'HABITAT PERMANENT, HÉBERGEMENT DE LOISIRS, ACTIVITÉS  
COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE DES LIEUX HABITÉS**

**Article AUz6-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article AUz6-2 sont interdites.  
Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

**Article AUz6-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités :

a) **Dans l'ensemble de la zone**, sous réserve de la réalisation préalable des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement nécessaires, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- les habitations et leurs annexes, les habitations touristiques et de loisirs, les habitations légères de loisirs, et les parcs résidentiels, sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les commerces (commerces de proximité, commerces liés aux activités de loisirs) ;
- les bureaux ;
- les habitations liées à la fonction de gardiennage ;
- les équipements sportifs, culturels et de loisirs ;
- les équipements pour la maintenance des constructions, équipements et plantations ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les équipements publics ou d'intérêt général ;

Ainsi que :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et n'entraînant, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucun insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les ouvrages et installations d'infrastructures linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

c) **Au sein des secteurs soumis au risque minier**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Miniers, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

d) **Au sein du secteur AUz6p**, l'implantation de centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil, ainsi que leurs éléments annexes tels que clôtures, postes, voies d'accès.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

**Article AUz6-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, chaque îlot doit être desservi par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ou de secours et des moyens utilisés pour les livraisons des activités présentes dans le secteur.

Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

### **Article AUz6-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'assainissement, de recueil des eaux pluviales et d'électricité, conformément au règlement en vigueur.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterraines de préférence implantés sous les voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme au schéma directeur d'assainissement.

L'obligation générale de raccordement, au réseau d'eau potable, d'assainissement mentionnée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

La collecte des déchets sera organisée conformément à la réglementation des collectivités locales concernées et conformément au Schéma Directeur Départemental en vigueur.

### **Article AUz6-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUz6-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **AUz6-6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 6 mètres.

Les pistes vélo et roller non ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteur et le GR 36 ne sont pas considérées comme des voies ou emprises publiques au sens du présent article.

#### **AUz6-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;

b) **Le long de la RD25 (du musée à la limite communale avec la commune du Garric)**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

### **Article AUz6-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures et aux locaux techniques des centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

### **Article AUz6-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone hors secteur AUz6p**, les constructions non contiguës seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière à une distance égale à au moins 3 mètres.

### **Article AUz6-9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article AUz6-10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement à partir du terrain naturel au droit de la façade principale jusqu'à l'égout du toit :

- les habitations individuelles ne doivent pas dépasser R+1 ou 6 mètres ;
- les autres constructions à l'exception des équipements sportifs, culturels ou de loisirs (commerces, habitat collectif, etc.) sont limitées à R+3 ou 12 mètres.

## **Article AUz6-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

### **AUz6-11.1 - TOITS ET COUVERTURES**

Pourront être utilisés des matériaux d'aspects similaires à ceux indiqués ci-après :

- tuile canal, terre cuite,
- matériaux métalliques,
- bois.

Les matériaux constitués de panneaux photovoltaïques ainsi que leurs structures porteuses sont autorisés.

### **AUz6-11.2 - FAÇADES**

Pourront être utilisés des matériaux d'aspects similaires à ceux indiqués ci-après :

- la brique ou les produits en terre cuite, montés à joints clairs,
- la pierre naturelle,
- le verre,
- le bois,
- le béton et la maçonnerie enduits ou peints.

### **AUz6-11.3 - CLÔTURES**

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'habitation et homogènes avec le reste de l'ensemble.

## **Article AUz6-12 : Stationnement**

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie publique et directement accessibles. Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues se fera en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des constructions et des fréquentations du public.

En secteurs AUz6p, la création des pistes internes à la centrale est réputée satisfaire à cette obligation.

## **Article AUz6-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les espaces extérieurs et les voiries seront paysagés avec soin.

Les essences seront préférentiellement choisies dans la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

## **Article AUz6-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

## **Article AUz6-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article AUz6-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 3

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**



**Zone  
A**

## **ZONE AGRICOLE**

### **Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières énoncées à l'article A-2.

### **Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) **Dans l'ensemble de la zone A (A et A1) :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Albigeois et du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vère, annexés au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.

d) **Au sein de la zone A hors secteur A1 :**

- les constructions et installations agricoles ou forestières dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, à la condition qu'il s'agisse de changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
  - ✓ d'être directement nécessaires à une exploitation agricole en activité présente dans la zone, et d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est indispensable à l'exploitation agricole ;
  - ✓ d'être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme.
- les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles.

**e) Au sein du secteur A1 :**

- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexe à une construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette. Une distance supérieure pourrait être autorisée en cas de contrainte topographiques ne permettant pas de respecter cette distance maximale ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisir (HLL) ou d'une caravane sous condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété, et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

**f) Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage**, les installations ou constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

### **Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD600, la RD27, et la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin).

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

### **Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **EAU POTABLE**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

## EAUX USÉES

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.
- c) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

## EAUX PLUVIALES

- a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### A6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### A6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;
- c) **Le long de la RD600**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 30 mètres de l'emprise publique ;
- d) **Le long de la RD27 et de la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin)**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

## Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### A-7.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### A-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A-9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**En secteur A1**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **Article A-10 : Hauteur maximale des constructions**

### **A10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles à usage agricole ou forestier, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.

b) La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 12 mètres au faitage.

c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **A10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **A-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **A-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les bâtiments photovoltaïques sont autorisés à condition de respecter les dispositions du *document de recommandations pour l'intégration des bâtiments photovoltaïques en zone rurale dans le Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (cf p 40 à 43 de la charte en matière d'urbanisme du Tarn)*.

### **A-11.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLE**

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

### **A-11.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

#### **TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **CLÔTURES**

Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- 1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
- 3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 4) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - grillage de couleur sombre ;
  - haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- 5) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

---

#### **Article A-12 : Stationnement**

Non réglementé.

---

#### **Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Non réglementé.

---

#### **Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

#### **Article A-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

#### **Article A-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 4

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**

**Zone  
N**

## **ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

### **Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) **Dans l'ensemble de la zone**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
  - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - des constructions et installations soumises aux conditions particulières énoncées à l'article N-2.
- b) **En secteur Nzc**, toutes les constructions et installations sont interdites.

### **Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Dans l'ensemble de la zone** (N, N1, NL, NLt, NLc, Ner) :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
  - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
  - la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans.
- b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.
- c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Albigeois et du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vère, annexés au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.
- d) **Au sein des secteurs soumis au risque minier**, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Miniers, annexé au présent dossier de PLU. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou la salubrité publique.
- e) **Au sein de la zone N** (hors N1, NL, NLt, NLc, Ner), les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;
- f) **Au sein du secteur N1** :
- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
  - la construction d'annexe à une construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette.
- g) **Au sein du secteur NL**, l'aménagement d'une aire de jeux et/ou de sports

h) **Au sein du secteur NzL** (dont NzLp) :

- les constructions et ouvrages destinés à la maintenance des constructions, équipements et plantations ;
- les petites structures d'accueil des touristes ;
- les terrains de camping ;
- les constructions, installations, et aménagements liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs ;
- les domaines skiables ;
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique de personnes ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement ;
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone et dans les zones contiguës.

i) **Au sein du secteur NzLp**, les éoliennes, les centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil, et leurs ouvrages de transport et de distribution d'énergie.

j) **Au sein du secteur NLt**, l'extension des installations existantes.

k) **Au sein du secteur NLC**, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

l) **Au sein du secteur Ner**, l'implantation d'éoliennes et d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

m) **Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage, et du bord des berges du réservoir de Fouragues**, les installations ou constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection du captage d'eau potable (mentionnés à titre informatif sur le règlement graphique), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) jointe dans les annexes du PLU.

### **Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD600, la RD27, et la RD25 (du musée à la limite communale avec le Garric, et des Homps à St-Sernin).

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

### **Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **EAU POTABLE**

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

L'obligation générale de raccordement au réseau d'eau potable ne s'applique pas aux centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :



L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément au code de la Santé Publique, article L.1321-7.

Ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du code la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

#### **Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

c) L'obligation générale de raccordement au réseau d'assainissement mentionnée ci-dessus ne s'applique pas aux centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

d) Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales**

a) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **N6.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NzL** (dont NzLp) :

- les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 4 mètres.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

b) **En secteur NzL** (dont NzLp) :

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'emprise publique, avec un minimum de 6 mètres ;

Les pistes vélo et roller non ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteur et le GR 36 ne sont pas considérées comme des voies ou emprises publiques au sens du présent article.

#### **N6.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ;

c) **Le long de la RD600**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 30 mètres de l'emprise publique ;

d) **Le long de la RD27 et de la RD25 (du musée au Garric, et des Homps à St-Sernin)**, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique.

## Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### N-7.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NzL** (dont NzLp) :

- les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faitage du toit, et avec un minimum de 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

b) **En secteur NzL** (dont NzLp) :

- à moins de jouxter la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- cette disposition ne s'applique pas aux clôtures et aux locaux techniques des centrales de production énergétique ayant pour source l'énergie radiative du soleil.

### N-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

b) **En secteurs NzL hors NzLp**, les constructions non contiguës seront implantées, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

## Article N-9 : Emprise au sol des constructions

**En secteur N1**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet ;

**En secteur NL**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'ensemble du secteur ;

**En secteur NLc et NLt**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'ensemble de chaque secteur.

## Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

### N-10.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NzL (dont NzLp) :

a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles à usage forestier, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.

b) La hauteur maximale des constructions à usage forestier est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 12 mètres au faitage.

c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### N-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

b) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir de la projection horizontale du point du terrain le plus proche de l'emprise publique ;

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, l'autorisation d'occupation des sols sera également soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **N-11.1 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### **N-11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **N-11.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS NZL**

#### **FAÇADES**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU.

#### **TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile) et, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs du CAUE du Tarn, annexée au rapport de présentation du présent PLU (dans les tons ocre, rouge, ou panaché en particulier).

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, dans le cas d'une réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **CLÔTURES**

Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- 1) Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- 2) Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
- 3) En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 4) Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - grillage de couleur sombre ;
  - haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- 5) Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

### **N-11.3 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR NzL (DONT NzLP)**

Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

#### **TOITS ET COUVERTURES**

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- les tuiles canal ou tuiles imitant la tuile canal, en terre cuite,
- les matériaux métalliques,
- le bois.

Les matériaux constitués des panneaux photovoltaïques ainsi que leurs structures porteuses sont autorisés.

#### **FAÇADES**

Les seuls matériaux de façade autorisés sont :

- la brique ou les produits en terre cuite, à joints clairs-la pierre naturelle
- l'enduit taloché de couleur claire (à l'exception du blanc pur)
- le verre
- le bois naturel
- le béton et la maçonnerie enduits ou peints.

---

### **Article N-12 : Stationnement**

Non réglementé.

---

### **Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En secteurs NzL et NzC, les espaces extérieurs (notamment espaces plantés) et les voiries seront aménagés en cohérence avec le schéma paysager général de la ZAC ; les essences seront choisies parmi celles indiquées dans ce schéma (à l'exclusion d'espèces d'arbres à racine pivotante pour le secteur NzC).

---

### **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

---

### **Article N-15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

### **Article N-16 : Communications électroniques**

Non réglementé.