

PREFECTURE DU TARN  
**COMMUNE DE**  
**CAGNAC-LES-MINES**



**Révision générale  
du Plan Local  
d'Urbanisme :**

**Arrêtée le :**

31 mars 2025

**Approuvée le :**

**Modifications – Révisions – Mises à jour**

---

---

---

VISA

Date : 31 mars 2025



Le Maire  
Patrice NORKOWSKI

**Règlement**

**5.1**

PROJET

<b>TITRE 1 : Préambule.....</b>	<b>5</b>
1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations .....	5
2. Organisation du règlement .....	6
<b>TITRE 2 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire.....</b>	<b>13</b>
1. Lexiques.....	13
2. Le règlement national de l'urbanisme.....	19
3. Les autres législations .....	20
4. Les conditions de desserte des terrains .....	32
5. Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire.....	36
6. Les autres éléments .....	42
<b>TITRE 3 : Prescriptions applicables à la zone urbaine .....</b>	<b>51</b>
Secteurs Ua et Ub .....	52
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	52
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	53
Section 3 : Equipements et réseaux.....	59
Secteur Uaa.....	60
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	60
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	61
Section 3 : Equipements et réseaux.....	67
Secteur Ues.....	69
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	69
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	70
Section 3 : Equipements et réseaux.....	74
Secteur Ue .....	75
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	75
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	76
Section 3 : Equipements et réseaux.....	78
Secteur Ul.....	79
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	79
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	80
Section 3 : Equipements et réseaux.....	84
Secteur Ux.....	85
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	85
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	86
Section 3 : Equipements et réseaux.....	91
<b>TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser.....</b>	<b>92</b>
Secteur 1AU.....	93
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	93
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	94
Section 3 : Equipements et réseaux.....	100
<b>TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>101</b>
Secteurs A et Ap .....	102
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	102
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère .....	104
Section 3 : Equipements et réseaux.....	111
<b>TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone naturelle .....</b>	<b>112</b>
Secteurs N, Ni, Np et Npv.....	113
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	113
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	115
Section 3 : Equipements et réseaux.....	123
<b>TITRE 7 : Annexes ayant une portée réglementaire.....</b>	<b>124</b>

TITRE 9 : Annexes informatives au règlement..... 125

## TITRE 1 : Préambule

NB : Le présent préambule sert à l'interprétation du règlement, l'ensemble de ces éléments sont indissociables.

---

### 1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations

---

#### 1.1. Portée du règlement et des autres dispositions

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cagnac-les-Mines.

Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve des dispositions s'appliquant nonobstant ce règlement, dont :

- Les articles du Code de l'Urbanisme comprenant les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique telles qu'annexées au présent PLU et notamment les Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Albigeois et du bassin versant de la Vère ;

En matière de risques, notamment d'inondation, le règlement graphique comporte également des données informatives ;

- Les articles du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Les articles du Code rural et de la pêche maritime, notamment concernant les périmètres de protection sanitaire liés à l'activité agricole ;
- Les législations encadrant la réalisation de projets d'aménagements ou de constructions, notamment la loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n°92-3 sur l'eau.

#### 1.2. Adaptations mineures de certaines règles et dérogations

En application du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles peuvent également faire l'objet d'autres dérogations limitativement prévues par le même Code.

Les exigences liées à l'application du Plan de Prévention des Risques (PPR) peuvent permettre une application alternative des présentes prescriptions. Ces adaptations devront être appréciées selon des impératifs de sécurité, et s'inscrire dans le cadre des prescriptions des PPR.

---

## 2. Organisation du règlement

---

### 2.1. Décomposition en 6 articles

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

#### ARTICLE 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions.

#### ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il fixe les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

#### ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

#### ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architectures et de traitement des abords notamment.

#### ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il fixe les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

#### ARTICLE 6 : Stationnement

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux-roues.

## 2.2. Définitions des destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023</b>
		universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposée à la vente ou détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
		meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du Cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
		au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et d'autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
		destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## TITRE 2 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire

### 1. Lexiques

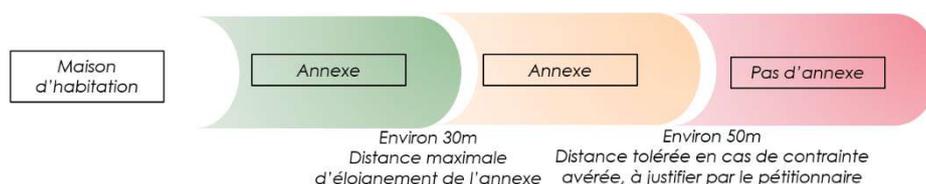
#### 1.1. Lexique national de l'urbanisme

##### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

##### Définition de la proximité de la résidence principale

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront systématiquement être implantées de telle sorte à être le plus proche possible de la construction principale, sans dépasser quelques dizaines de mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude, etc.), un éloignement supplémentaire pourra ponctuellement être accepté. **Par exception**, pour le secteur Uaa, une distance maximale a été imposée afin de conserver la trame historique de la cité des Homps.



##### Chambre d'hôtes (annexe)

Chambre destinée à la location. Elle est meublée et peut disposer d'une salle d'eau et d'un WC. A l'inverse du gîte ou du meublé de tourisme (tel que défini par l'article D.324-1 du Code du tourisme), elle est obligatoirement dépendante de la résidence principale dans son fonctionnement.

##### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

##### Construction

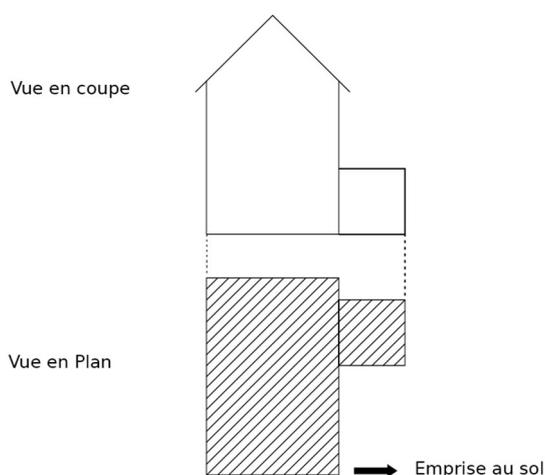
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

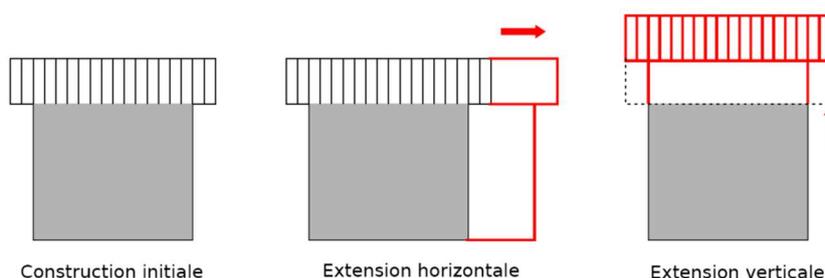
## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



## Façade

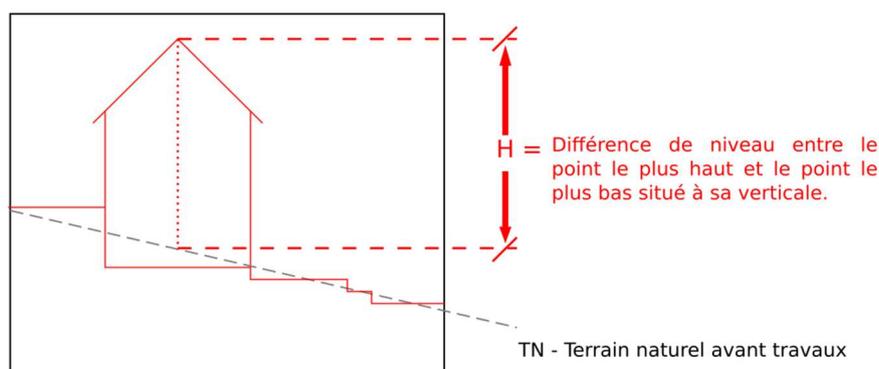
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

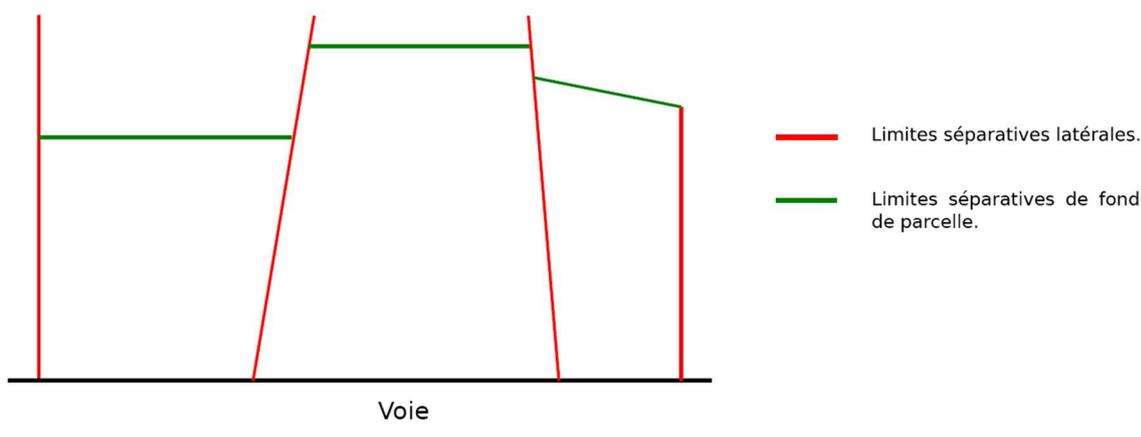
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

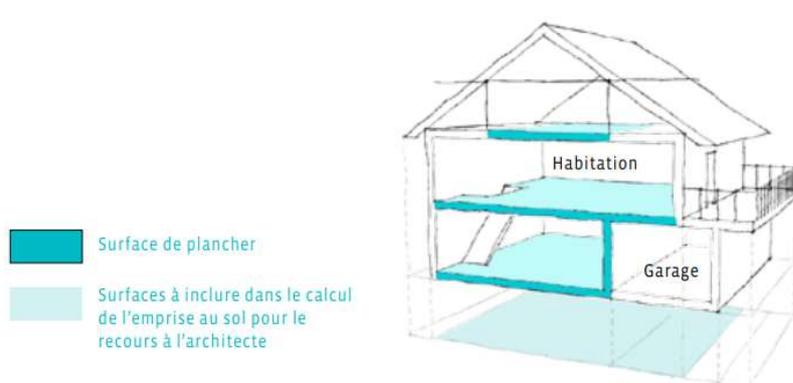


### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades. Les surfaces dédiées au stationnement, les vides et les trémies d'escalier et les hauteurs sous plafond inférieures à 1 m80 ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface plancher.



[www.caue57.com](http://www.caue57.com)

### Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **1.2. Lexique complémentaire du PLU**

### Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations. Il ne doit pas dépasser 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'utilisation de matériaux locaux doit être privilégiée afin de favoriser l'intégration paysagère de l'abri de jardin dans son environnement.

### Affouillement/Exhaussement

Extraction/remblai de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur est supérieure à 2 mètres (exemple : creusement des fondations d'une construction).

### Destination – changement de destination

La destination des bâtiments correspond à ce pourquoi une construction est édifée. Il existe 5 types de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de services, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités de secteur primaire, secondaire ou tertiaire. Le changement de destination consiste à passer une destination à l'autre (un commerce en habitation par exemple).

### Emplacement réservé

Servitude instituée pour permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements, etc. Il permet : d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ; et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction (ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé).

### Equipement collectif

Installation ou construction assurant un service d'intérêt général, répondant à un besoin collectif de la population, indépendamment du caractère privé ou public du porteur de projet, de son mode de gestion ou de son objet.

### Espace boisé classé (EBC)

Bois, forêt, parc, haies ou même arbre isolé au sein duquel tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit.

### Monument historique

Instauré par la Loi de 1913 – meuble ou immeuble recevant par une décision administrative un statut juridique et un label destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural.

### Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce obligatoire du PLU, notamment pour les zones qui seront classées AU. Elles permettent de préciser les dispositions spécifiques à certains quartiers ou secteurs ou à des thématiques stratégiques (déplacements, paysage...). L'OAP va définir les principes d'aménagement qui devront être respectés lors d'un projet sur le secteur déterminé (présence d'habitat, de commerces, de transports, cheminement doux, espaces verts, lien avec le reste du territoire, etc.).

### Pétitionnaire

Demandeur d'une autorisation d'urbanisme.

### Servitude

Charge existant de plein droit sur un immeuble, bâtiment ou terrain, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur cet immeuble, soit d'imposer la réalisation de travaux. Les servitudes peuvent être de différente nature : servitudes d'urbanisme, d'utilité publique, de voisinage, droit de passage, etc.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent être annexées au PLU ; elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel, culturel, (Monument Historique par exemple), patrimoine sportif ;
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications ;
- Défense Nationale ;
- Salubrité et à la sécurité publique (tel que les plans de prévention des risques naturels).

### Site

Instauré par la loi de 1930 – espace naturel ou formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.), ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation, etc.).

### Zone U (urbanisée)

Secteur déjà urbanisé (villes, villages) ou secteur où les équipements publics sont déjà existants ou en cours de réalisation, avec une capacité suffisante pour desservir des constructions.

### Zone AU (A Urbaniser)

Secteur projeté d'urbanisation. Si les VRD (voiries et réseaux divers) ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions sur toute la zone AU, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone doivent être précisées. Si les VRD n'ont pas cette capacité, l'ouverture à l'urbanisation de la zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### Zone A (Agricole)

Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à la production agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (si elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorales ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

### Zone N (Naturelle)

Forêt, prairie, zone humide, etc. zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux et espaces naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière.

---

## 2. Le règlement national de l'urbanisme

---

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public s'imposent malgré l'existence du PLU. Il s'agit des règles suivantes :

### Concernant la sécurité et la salubrité publiques :

**L'ARTICLE R111-2** du Code de l'Urbanisme :

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

### Concernant la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :

**L'ARTICLE R111-4** du Code de l'Urbanisme :

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

### Concernant les conséquences dommageables pour l'environnement :

**L'ARTICLE R111-26** du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

### Concernant l'aspect extérieur :

**L'ARTICLE R111-27** du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants s'appliquent également :

**L'ARTICLE L111-15** du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**ARTICLE L111-23** du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**L'ARTICLE R111-25** du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

---

### 3. Les autres législations

---

#### LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Pièce 6.1 du présent PLU).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités en annexe du PLU dans les Plans de Prévention des Risques, pour protéger les biens et les personnes contre les

risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

### RISQUE INONDATION

Le territoire de la commune de Cagnac-les-Mines est concernée par 2 Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) :

- PPRI de l'Albigeois approuvé par arrêté préfectoral du 18 mai 2004 et révisé le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- PPRI du bassin versant de la Vère approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2013.

Les occupations et utilisation du sol autorisées dans le PLU sont conditionnées par la réglementation des P.P.R annexés. Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone d'un P.P.R., les dispositions qui s'y appliquent sont celles du PLU augmentées des contraintes du P.P.R. Cependant, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Ces plans comportent une note de présentation, un zonage réglementaire et un règlement. Ils définissent des mesures de prévention, protection et sauvegarde qui s'imposent.

En dehors des secteurs couverts par ce PPRI, la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) diffusé le 1<sup>er</sup> décembre 2000 réalisé dans le cadre du contrat de plan Etat-Région vise à informer les citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation (cartes à l'échelle 1/25 000ème). Elle n'a pas de portée réglementaire. Néanmoins, elle permet de mieux apprécier l'étendue de ces zones qui présentent un risque d'inondation important. Cette cartographie est très complète mais n'est pas exhaustive.

### RISQUE SISMIQUE

D'après l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la Prévention du « risque sismique » et à la délimitation des zones de sismicité, la commune de Cagnac-les-Mines est classée en « Zone 1 » de sismicité. La commune n'est donc pas concernée par la réglementation parasismique.

### PRISE EN COMPTE DES ALEAS MINIERES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CU

Du fait de son activité minière d'antan, la commune possède également des cavités liées à l'extraction de charbon.

Un PPR Minier du bassin Carmausin avait été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2012 faisant figurer un zonage de parcelles pouvant présenter des risques de mouvements de terrain ou d'émanation de gaz suite à cette activité minière. Il a été annulé par décision du 30 décembre 2015 par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Néanmoins, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, figuré sur le document graphique, les dispositions suivantes s'appliquent.

Aléa		Niveau	Zonage des risques		
			Avec enjeux existants	Avec enjeux futurs	Sans enjeu
Mouvements de terrain liés aux exploitations souterraines et aux ouvrages débouchant au jour	Tassement	Faible	Zone de précaution (zone T1)		
	Fontis	Très faible	Zone de danger (zone F1)	Zone de danger (zone F2)	
		Faible			
		Moyen	Zone de danger (zone F2)		
Glissement des terrains de surface et tassement des résidus d'exploitation	Tassement	Moyen	Zone de précaution (zone Tv1)		
	Glissement profond	Faible	Zone de précaution (zone G1)		
		Faible			
	Glissement superficiel	Moyen	Sans objet	Zone de danger (zone G2)	

#### 1- Dispositions applicables en zone de précaution

##### **Risque « tassement » T1**

###### Dispositions générales

Dans cette zone, les constructions et les aménagements peuvent être autorisés sous réserve du respect de prescriptions techniques spécifiques.

En matière de bâti, la conception des constructions prendra en compte des objectifs de performance portant essentiellement sur pérennité de la structure et sur la gestion des eaux pour éviter les infiltrations. Ces objectifs sont les suivants :

- Concevoir un bâtiment en forme de parallépipède dont le rapport entre la longueur et la largeur ne doit pas excéder 2 ; et en limitant sa hauteur à 7 mètres (au niveau de l'égout du toit),
- Utiliser des matériaux de constructions présentant des performances de résistance et un niveau de durabilité largement éprouvés, autrement dits conformes aux documents normatifs en vigueur (D.T.U. et normes NF ou EN) ou relevant d'Avis Techniques pour les matériaux innovants,
- Réaliser une structure « rigidifiée » acceptant des déformations verticales liées aux tassements prévisibles,
- Fonder le bâtiment sur un même niveau suffisamment portant,
- Si plusieurs bâtiments sont réalisés, séparer les constructions par des joints de rupture libres dimensionnés en fonction du type de structure,

- Évacuer les eaux pluviales et usées par le biais d'un dispositif étanche raccordé à un réseau collectif, un ouvrage hydraulique (caniveau ou fossé mère par exemple), un exutoire naturel ou un système d'infiltration situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction. Dans les autres cas, une étude géotechnique préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci (cf. la norme NF P 94-500) devra être réalisée pour définir les possibilités de rejet des eaux.

Pour les autres aménagements (travaux de voiries, implantation de réseaux, ...), une protection ou un renforcement des ouvrages ou des structures devra être mis en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles et ainsi limiter les désordres en surface. De plus, les eaux de ruissellements devront être collectées et évacuées vers un réseau étanche ou un exutoire naturel.

Exceptions : travaux autorisés sans objectifs de performance

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux et qu'ils n'entraînent pas une augmentation significative de la capacité d'accueil, les travaux de transformation du bâti existant peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- Les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
- Les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...),
- Les extensions et surélévation de bâtiment inférieures à 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une par bâtiment (mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),
- Les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment.
- Les reconstructions de bâtiment si la cause du sinistre n'est pas liée au risque et si les travaux n'entraînent pas une augmentation de la surface au sol initiale + 20 m<sup>2</sup>, correspondant à la surface d'extension autorisée (reconstruction à l'identique ou avec modifications si elles permettent de réduire la vulnérabilité).

## 2- Dispositions applicables en zone de danger

### **Risque « Fontis » F1**

#### Dispositions générales

Dans cette zone à caractère instable ou fortement exposée, tous les travaux de construction ou d'aménagement sont interdits, à l'exception de ceux prévus dans les paragraphes suivants.

#### Exceptions : travaux autorisés sur les constructions existantes

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux et qu'ils n'entraînent pas une augmentation significative de la capacité d'accueil, les travaux de transformation du bâti existant peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- Les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment, à aggraver les dégâts en cas d'affaissement ou à créer de logement supplémentaire,
- Les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...),
- Les extensions et surélévations de bâtiment inférieures à 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une par bâtiment (mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),
- Les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment.
- Les reconstructions de bâtiment si la cause du sinistre n'est pas liée au risque et si les travaux n'entraînent pas une augmentation de la surface au sol initiale + 20 m<sup>2</sup>, correspondant à la surface d'extension autorisée (reconstruction à l'identique ou avec modifications si elles permettent de réduire la vulnérabilité).

#### Exceptions : travaux d'aménagement autorisés

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, qu'ils n'amènent pas de surcharges supplémentaires et qu'ils n'aggravent pas les infiltrations d'eau, les aménagements suivants peuvent être autorisés :

- Travaux d'entretien, de gestion et de réparation de voiries ne modifiant pas de manière significative la topographie,
- Implantation de réseaux techniques ne modifiant pas de manière significative la topographie du site (pour les réseaux d'eau, une protection des canalisations devra être mise en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles).

## **Risque « Fontis » F2**

### Dispositions générales

Dans cette zone à caractère instable ou fortement exposée, tous les travaux de construction ou d'aménagement sont interdits, à l'exception de ceux prévus dans le paragraphe suivant.

### Exceptions : travaux d'aménagement autorisés

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, les travaux et aménagements relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- Les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment, à aggraver les dégâts en cas d'affaissement ou à créer de logements supplémentaires,
- Les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...).

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, qu'ils n'amènent pas de surcharges supplémentaires et qu'ils n'aggravent pas les infiltrations d'eau, les aménagements suivants peuvent être autorisés.

- Travaux d'entretien, de gestion et de réparation de voiries ne modifiant pas de manière significative la topographie,
- Implantation de réseaux techniques ne modifiant pas de manière significative la topographie du site (pour les réseaux d'eau, une protection des canalisations devra être mise en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles).

### 3- Dispositions applicables en zone de précaution

#### **Risque « Tassement » Tv1**

Ces dispositions concernent la partie sommitale des verses.

#### Dispositions générales

Dans cette zone où les risques de tassement sont avérés, les constructions, les aménagements et les activités diverses peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de mesures conservatoires ou préventives définies par une étude géotechnique spécifique. L'application de cette contrainte a pour objectif de prévenir le risque et de réduire ses conséquences.

La réalisation d'une étude géotechnique préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à concevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci est donc prescrite pour toute construction.

Cette étude portera sur :

- La conception des fondations  
*à titre d'exemple, privilégier pour les structures classiques les radiers généraux ou les planchers sur vide sanitaires portés par des puits,*
- L'évaluation des tassements prévisibles à long terme (consolidation des résidus d'exploitation) et l'adaptation de la structure des constructions aux éventuels mouvements différentiels  
*à titre d'exemple, éviter les sous-sols partiels et plus généralement toutes fondations à des profondeurs différentes,*
- La gestion des eaux :
  - Impact sur les écoulements naturels,
  - Traitement des eaux de surface,  
*à titre d'exemple, éviter l'infiltration des eaux de ruissellement en imperméabilisant la périphérie des constructions ou en aménageant des contre-pentes,*
  - Si le projet n'est pas raccordé à un réseau collectif, possibilités de collecte et de rejet des eaux pluviales par un dispositif adapté (ouvrage étanche raccordé à un système d'évacuation éloigné des habitations)
  - Stabilité, étanchéité à long terme des dispositifs drainants et des canalisations  
*à titre d'exemple, favoriser les conduites souples ou les conduites rigides avec joints souples et ne pas sceller les conduites au gros-œuvre*

- Pour les constructions de bassin, de réservoir d'eau, de piscine et de tout ouvrage pouvant stocker des quantités importantes d'eau, la pérennité de l'étanchéité de l'ouvrage en cas de mouvement.

Outre les précautions et spécifications indiquées dans les conclusions de l'étude, les structures en élévation comporteront obligatoirement un chaînage horizontal et vertical liaisonné ou tout autre système garantissant la rigidité de la structure.

#### Exceptions : travaux autorisés sans études

Les travaux et aménagements suivants peuvent être autorisés :

- Les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, etc.),
- Les extensions et surélévations de bâtiment inférieures à 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une par bâtiment (mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),
- Travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils n'augmentent pas le risque et qu'ils ne modifient pas les écoulements d'eau existants,
- Travaux d'entretien de voiries sans modification des écoulements,
- Implantation de réseaux techniques « secs »,
- Petits ouvrages et aménagements indépendants de la construction (clôture, muret, terrasse, etc.)

#### **Risque « Glissement » G1**

Ces dispositions concernent les rebords de verses ainsi que les flancs de la découverte.

#### Dispositions générales

Dans cette zone caractérisée par une stabilité précaire et soumise à un risque de glissement, les constructions, les aménagements et les activités diverses peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de mesures conservatoires ou préventives définies par une étude géotechnique spécifique. L'application de cette contrainte a pour objectif de prévenir le risque et de réduire ses conséquences.

La réalisation d'une étude géotechnique préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci est donc prescrite pour toute construction.

Cette étude portera sur :

- La conception des fondations  
à titre d'exemple, privilégier pour les structures classiques les planchers sur vide sanitaires portés par des puits ou les semelles continues et armées coulées à pleine fouille,
- L'évaluation des tassements prévisibles à long terme (consolidation des résidus d'exploitation) et l'adaptation de la structure des constructions aux éventuels mouvements différentiels  
à titre d'exemple, éviter les sous-sols partiels et plus généralement toutes fondations à des profondeurs différentes
- L'intégration du projet à la topographie du site :
  - Stabilité des terrassements,
  - Impact du projet – mouvements de terre et structure sur la stabilité générale et plus particulièrement sur l'environnement immédiat  
à titre d'exemple, favoriser en pied de pente la réalisation de plate-forme en remblai plutôt qu'en profil mixte déblai/remblai,
- La gestion des eaux :
  - Impact sur les écoulements naturels,
  - Traitement des eaux de surface,  
à titre d'exemple, éviter l'infiltration des eaux de ruissellement en imperméabilisant la périphérie des constructions ou en aménageant des contre-pentes,
  - Si le projet n'est pas raccordé à un réseau collectif, possibilités de collecte et de rejet des eaux pluviales par un dispositif adapté (ouvrage étanche raccordé à un système d'évacuation éloigné des habitations),
  - Stabilité, étanchéité à long terme des dispositifs drainants et des canalisations  
à titre d'exemple, favoriser les conduites souples ou les conduites rigides avec joints souples et ne pas sceller les conduites au gros-œuvre,
- Pour les constructions de bassin, de réservoir d'eau, de piscine et de tout ouvrage pouvant stocker des quantités importantes d'eau, la pérennité de l'étanchéité de l'ouvrage en cas de mouvement.

Outre les précautions et spécifications indiquées dans les conclusions de l'étude, les structures en élévation comporteront obligatoirement un chaînage horizontal et vertical liaisonné ou tout autre système garantissant la rigidité de la structure.

#### Exceptions : travaux autorisés sans études

Les travaux et aménagements suivants peuvent être autorisés :

- Extensions ou surélévation de bâtiment et construction annexe inférieure à 20 m<sup>2</sup>  
- dans la limite d'une par bâtiment – ne nécessitant pas de mouvements de terre

créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre comme indiqué sur le schéma suivant (pour les extensions, mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),

- Travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils n'augmentent pas le risque et qu'ils ne modifient pas les écoulements d'eau existants,
- Travaux d'entretien de voiries ne modifiant pas la topographie du site et sans modification des écoulements,
- Implantation de réseaux techniques « secs » ne modifiant pas la topographie du site (les fouilles provisoires étant réalisées de manière à ne pas créer d'instabilités),
- Petits ouvrages et aménagements indépendants de la constructions (clôture, muret, terrasse, etc.)

#### 4- Dispositions applicables en zone de danger

##### **Risque « glissement » G2**

###### Dispositions générales

Dans cette zone à caractère instable ou fortement exposée, tous les travaux de construction ou d'aménagement sont interdits, à l'exception de ceux prévus dans le paragraphe suivant.

###### Exceptions travaux autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux et que la stabilité des terrains soit systématiquement évaluée au préalable au moyen d'une étude géotechnique spécifique préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

Les travaux et aménagements suivants peuvent être autorisés :

- Travaux d'infrastructure publique  
*à titre d'exemple, aménagement de voiries permettant d'accéder à la partie sommitale des verses ; mise en œuvre de réseaux souterrains ou aériens, etc.,*
- Terrassement à des fins paysagères ou agricoles,
- Confortements et traitements de zone instable (exemple : soutènement, drainage, etc.), destinés à réduire les risques de mouvements de terrains et leurs conséquences.

L'étude portera sur :

- L'intégration du projet à la topographie du site :
  - Stabilité des terrassements,
  - Stabilité des ouvrages de soutènement et/ou de confortement,
  - Impact du projet sur la stabilité générale et plus particulièrement sur l'environnement immédiat,
- La gestion des eaux :
  - Impact sur les écoulements naturels,
  - Traitement des eaux de surface,
  - Possibilité de collecte et de rejet des eaux pluviales par un dispositif adapté,
  - Stabilité, étanchéité à long terme des dispositifs drainants et des canalisations  
*à titre d'exemple, favoriser les conduites souples ou les conduites rigides avec joints souples,*
  - Mesures compensatoires à prévoir en cas de fuite (pour les réseaux d'eau et les réservoirs),
  - Pour les dispositifs de drainage importants, organisation du suivi et de l'entretien de l'ouvrage.

#### RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses et résultant de la formation, de la rupture, du déplacement du sol. Ces mouvements peuvent se traduire de diverses façons : effondrements, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, coulées de boues, etc.

La commune de Cagnac-les-Mines est concernée par un PPR Retrait-gonflement des argiles, approuvé le 13 janvier 2009. Elle est concernée par un risque d'aléas qui se révèle être majoritairement moyen.

#### RISQUE FEUX DE FORÊT

La commune de Cagnac-les-Mines est concernée par le risque de feux de forêt puisque la surface en aléa subi fort à très fort sur la commune est estimée en classe 2 dans le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI), approuvé par arrêté préfectoral le 22 février 1999.

#### LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-

quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Des marges d'inconstructibilités s'appliquent donc le long des **Routes Départementales 25 et 90**.

#### LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

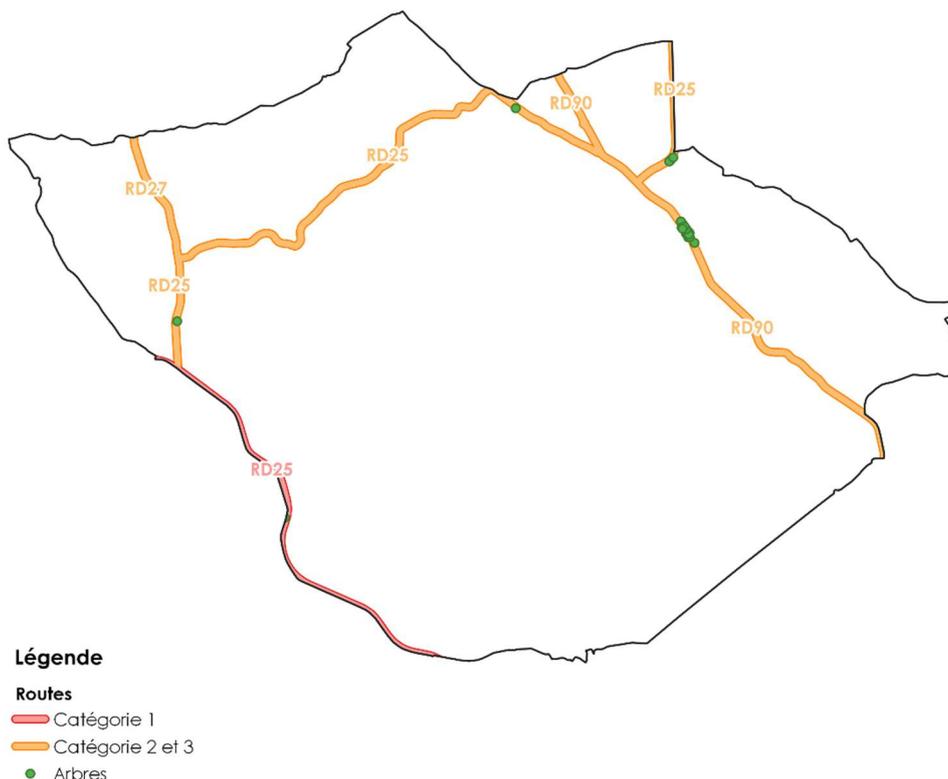
La commune de Cagnac-les-Mines est concernée par un secteur affecté par le bruit, situés au voisinage d'une voie bruyante. Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictés au sein de ce secteur.

#### LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

**Hors agglomération**, le retrait des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est encadré par le Schéma Routier Départemental.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- En retrait minimum de 35 mètres de l'axe des RD classées 1,
- En retrait minimum de 15 mètres, portés à 20 mètres en présence d'arbre d'alignement, de l'axe des RD classées 2 ou 3.



#### 4. Les conditions de desserte des terrains

##### Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de mutualiser les accès à partir de la voie publique. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Hors agglomération, les nouveaux accès directs sur les routes départementales feront l'objet d'un avis du Conseil Départemental du Tarn.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

La desserte ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

## **Article 2 : Desserte par les réseaux**

### *Article 2.1. Réseaux d'eaux*

#### Les réseaux d'eau potable

Toute nouvelle construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, pourra être autorisée une alimentation individuelle (ex : sources, puits ou forages privés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### Défense incendie

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

### Les réseaux d'eaux pluviales

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.

La récupération et le stockage des eaux pluviales sont autorisés et encouragés pour un usage domestique, hors consommation alimentaire. Ces dispositifs seront de préférence enterrés ou feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

L'évacuation des eaux pluviales doit être conçue pour éviter toute rétention d'eau accidentelle, afin de prévenir la création de gîtes larvaires du moustique tigre (pente supérieure à 1 %, toiture végétalisée, protection d'étanchéité lourde avec des gravillons, etc.).

En outre, l'infiltration et la rétention des eaux pluviales seront favorisées sur l'unité foncière ou à l'échelle du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble ; l'imperméabilisation des sols sera donc limitée. Seront privilégiés des ouvrages de rétention à double usage (jardin, terrain de jeux, stationnement) et/ou faisant l'objet d'une intégration de qualité dans le projet (ex : noues paysagées).

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans tout dispositif de gestion des eaux pluviales, s'il existe. Les eaux pluviales provenant de secteurs aménagés doivent être traités de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public. Le cas échéant, une étude particulière à la charge du pétitionnaire pourra être demandée.

### Les réseaux d'eaux usées

Le rejet direct des eaux usées dans le milieu naturel, ou leur rejet en sortie de fosses toutes eaux ou de fosses septiques est interdit.

La gestion des eaux usées dépend du zonage dans lequel s'inscrit le projet :

#### 1. En zonage d'assainissement collectif :

Conformément à la réglementation en vigueur, toute construction ou installation produisant des eaux usées et situées dans le zonage d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Conformément à la réglementation en vigueur, lorsque le raccordement est effectué par l'intermédiaire d'une voie privée, le pétitionnaire supportera la totalité des travaux nécessaires au raccordement.

Lorsque le système d'assainissement existant, à la périphérie immédiate des constructions projetées, n'a pas une capacité suffisante pour accepter ces nouvelles constructions, il pourra être décidé :

- Soit de demander provisoirement l'installation d'un assainissement non collectif (dans les conditions précisées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique) pour les constructions projetées sous réserve de compatibilité technique, pourvu d'un aménagement spécifique permettant un futur raccordement sur le réseau collectif ;
- Soit de ne pas donner de suite favorable au projet de construction, tant que les équipements publics nécessaires n'auront pas été réalisés.

## 2. En zonage d'assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif doit être réalisé sous réserves :

- Que les installations soient conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes ;
- Que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur, et, respectent les prescriptions et préconisation du règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) ;
- Que les installations soient adaptées au type d'usage et aux contraintes sanitaires environnementales, aux exigences dues à la sensibilité du milieu, aux caractéristiques du terrain et à l'immeuble desservi.

Les rejets d'eaux usées traitées, doivent être réalisés par infiltration sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire.

### *Article 2.2. Autres réseaux*

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux publics et privés câblés seront de préférence enterrés.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions pourront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

---

## 5. Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire

---

### **Article 1 : Règles relatives aux ensembles bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement)*

Les ensembles bâtis protégés représentent des ensembles bâtis cohérents sur un plan morphologique et particulièrement remarquables en termes de composition urbaine (continuités, alignement, etc.) et d'architecture.

Ils sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs urbains, paysagers, architecturaux et culturels. Il s'agit de protéger les caractéristiques qui fondent une cohérence d'ensemble plus que des spécificités particulièrement propres à chaque édifice.

La construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au sein du périmètre d'un ensemble bâti protégé doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur et d'implantation.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des ensembles bâtis repérés (éléments architecturaux, reliefs, etc.) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, teintes, couleurs, etc.) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits, etc.).

### **Article 2 : Règles relatives au patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement)*

L'ensemble du territoire, à l'exception de la zone identifiée pour présomption archéologique

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'Urbanisme, ou

d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.

Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.

Les bâtiments et ensembles bâtis identifiés sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, sans obérer les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains ainsi que la mise en œuvre de projets avec recherche architecturale.

En cas d'identification à ce titre, le bâti peut faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite des destinations autorisées dans le secteur concerné. Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés.

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du ou des bâtiments ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du ou des bâtiments ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

#### La zone identifiée pour présomption archéologique

Dans le secteur identifié comme zone de présomption archéologique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol.

### **Article 3 : Règles relatives au petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement)*

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'Urbanisme, ou

d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.

Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.

Ces éléments bâtis particuliers doivent être conservés, restaurés ou le cas échéant, reconstruits à l'identique.

#### **Article 4 : Règles relatives aux espaces verts insérés dans la trame urbaine ayant un intérêt écologique ou paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement)*

##### L'ensemble du territoire, à l'exception de la Cité des Homps

Dans les espaces verts ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

##### La Cité des Homps

Dans les espaces verts ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions nouvelles sont interdites. Toutefois, la construction d'annexes sera autorisée sous conditions afin de préserver la cité. Ces annexes devront :

- Être implantées en limite séparative,
- Faire une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- Être de formes simples et traditionnelles avec un toit à un pan.

Enfin, afin de préserver la trame historique de la cité, les annexes devront être implantées dans l'alignement des annexes déjà existantes.

**Sur l'ensemble des secteurs identifiés**, les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

#### **Article 5 : Règles relatives au patrimoine environnemental identifiés par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement)*

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié sur le règlement graphique en application du précédent article doivent faire l'objet d'une

déclaration préalable, conformément au Code de l'Urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien des réseaux électriques aériens par les gestionnaires des réseaux.

#### *Article 5.1 : Traitement des haies identifiées*

Le traitement des haies identifiées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.

La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour.

En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée. Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 1,5 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière. Pour les haies de type 2 ou 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. De même, les haies à planter seront, de préférence, mixtes et composées de sujets arbustifs et arborés (cf : *Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

#### *Article 5.2 : Règles relatives aux arbres remarquables*

Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit.

En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. (Cf : *Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

#### *Article 5.3 : Règles relatives aux ensembles boisés*

Le traitement des ensembles boisés identifiés dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.

La traversée des ensembles boisés par des voies ou cheminements piétons/cyclables peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à l'ensemble boisé soit modérée et justifié par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilité d'accès ou de carrefour.

Pour les projets de constructions, aménagements ou installations menés au sein d'un milieu boisé : à l'échelle de l'emprise du projet, les coefficients de replantation suivants devront impérativement être respectés :

- Si le taux déboisement est inférieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales et à favoriser ;
- Si le taux de déboisement est supérieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est obligatoire, pour assurer le maintien minimal de 30% de couvert boisé.

C'est-à-dire que dans tous les cas de figure, le taux de boisement résiduel est de 30%.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. (Cf : *Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisation pour les nouvelles plantations*).

#### *Article 5.4 : Zones humides, tourbières, mares, talwegs, etc.*

Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique.

Les remblaiements et les déblaiements sont interdits.

Les zones humides doivent être physiquement préservées (l'urbanisation sur leur emprise est par principe interdite).

Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, si la destruction d'une zone humide s'avère nécessaire, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150% de la surface perdue.

Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, la réglementation en vigueur s'applique.

#### *Article 5.5 : Les corridors aquatiques à protéger*

Seules sont tolérées les suppressions de ripisylves strictement justifiées au titre de la sécurité (gestion des risques – embâcle), de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression de la ripisylve devra se limiter aux seuls besoins.

#### *Article 5.6 : Les murets en pierre sèche*

Les murets en pierre sèche doivent être préservés, ou restaurés à l'identique. En cas d'impossibilité de maintien, le muret en pierre sèche devra être déplacé sur un linéaire identique.

La traversée des murets en pierre sèche par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte au muret soit modérée et justifiée par le projet.

#### *Article 5.7 : Les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager*

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement)*

Dans les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaire et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

### **Article 6 : Règles relatives aux voies et chemin à conserver, modifier ou créer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

*(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement)*

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments et participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdits.

### **Article 7 : Espaces boisés classés**

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

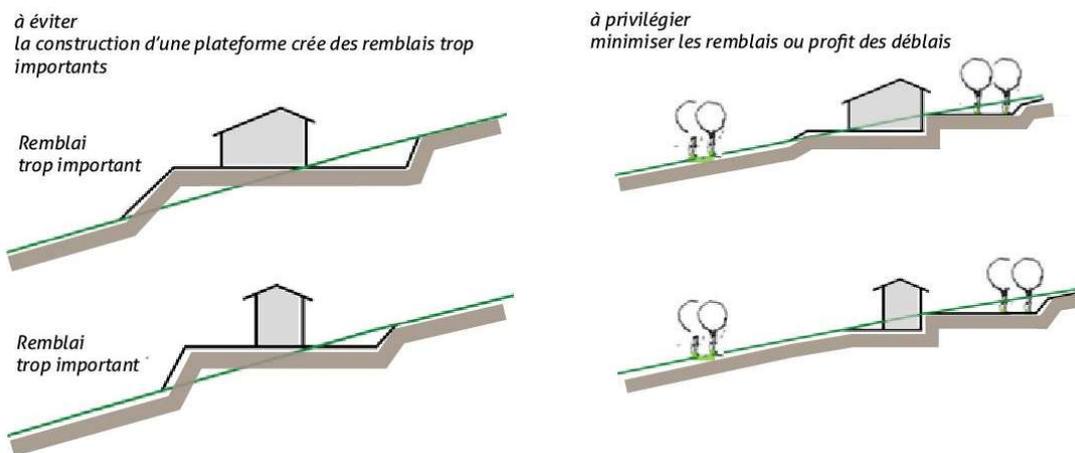
## 6. Les autres éléments

### 6.1. Affouillements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais et déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui devront s'intégrer à l'environnement en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement des terrasses ou cheminements. Sauf nécessité technique, les enrochements seront évités. Dans les cas où la mise en œuvre d'un enrochement s'avèrerait nécessaire, il s'agira de prévoir son intégration paysagère, passant notamment par sa végétalisation.



En bordure des routes départementales, hors agglomération, les affouillements et excavations doivent être implantées :

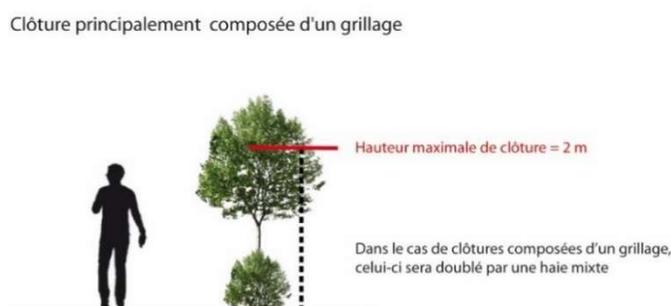
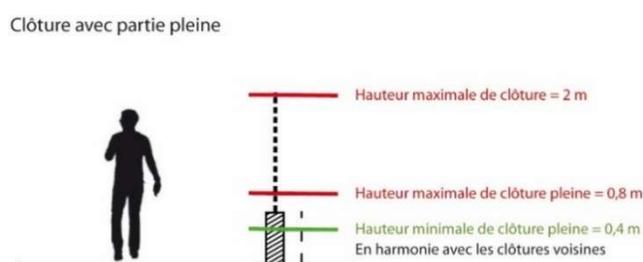
- Pour les excavations à ciel ouvert (mares, piscines, etc.), à une distance minimale de 5 mètres, augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur de l'excavation, par rapport à la limite de l'emprise des routes départementales ;
- Pour les excavations souterraines, à une distance minimale de 15 mètres, augmentée de 1 mètre par mètre de hauteur de l'excavation, par rapport à la limite de l'emprise des routes départementales ;
- Pour les puits ou citernes :
  - o A une distance minimale de 5 mètres de la limite de l'emprise des routes départementales dans les parties actuellement urbanisées et les endroits clos de murs ;
  - o A une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise des routes départementales en dehors des parties actuellement urbanisées.

## 6.2. Traitement des clôtures

L'ensemble des règles mentionnées ci-dessous concernent l'ensemble du territoire, intégrant **des spécificités pour les secteurs Uaa** et Ue.

Les clôtures par leur dessin et par leur dimension, doivent s'harmoniser aux hauteurs et au caractère des clôtures avoisinantes. Les clôtures sur l'alignement des voies et emprises publiques doivent présenter, pour les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), une unité d'aspect.

En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0,4 mètre et la hauteur maximale ne pourra dépasser 0,8 mètre et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal.



En secteur Uaa, les clôtures doivent être constituées d'un petit muret de dépassant pas 0,30 mètre de hauteur, surmonté par un grillage vert, éventuellement doublé d'une haie végétale (cf. *Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisation pour les nouvelles plantations*) afin de conserver l'effet de transparence. Aucun mur en parpaing ne pourra être édifié.

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage) ne devra pas dépasser 2 mètres.

Pour le secteur Ue, la hauteur totale, ne devra pas dépasser les 2,20 mètres.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés, ceux-ci pouvant dépasser les hauteurs indiquées ci-dessus.

Les clôtures-haies d'une longueur supérieure à 20 mètres, devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les essences doivent être locales et sélectionnées dans la palette des végétaux annexée au présent règlement (cf. *Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisation pour les nouvelles plantations*).

Les nouvelles clôtures devront être composées essentiellement de :

- Mur maçonné ou enduit en harmonie avec la façade côté jardin ;
- Mur bahut surmonté ou non d'une grille ou d'un brise vue ;
- Grillage doublé d'une plantation d'une haie végétale ;
- Haie végétale ;
- Brise vue ;

Les clôtures constituées de bardages ou de panneaux d'aspects plein, métalliques, en béton, ou en plastique (poly carbonate, etc.), et en bois sont interdites.

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.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) et les aménagements associés devront être conçus de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

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.

Les clôtures implantées en limite avec une zone A ou N ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement perméables : espaces ouverts de 15 centimètres x 15 centimètres, tous les 8 mètres linéaires pour permettre les continuités écologiques et le passage de la microfaune terrestre. Les aménagements nécessaires à la gestion des contraintes techniques liées à la topographie sur certains secteurs du territoire (nécessitant par exemple, un mur de soutènement) ne sont pas concernés.

En zone N, l'enrillagement des espaces naturels doit permettre la circulation de la faune sauvage selon des règles définies par la réglementation introduite par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023.

## 6.3. Stationnement

### 1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

Le stationnement ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, notamment hors agglomérations. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des stationnements, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contraintes supplémentaires prescrites par le présent règlement ou précisées par les Orientations d'Aménagements et de Programmation, les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'occupation et de l'utilisation du sol (usage résidentiel, livraison commerciale, accueil d'usagers et clients, etc.).

Les surfaces imperméabilisées seront à limiter grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, etc.).

Une mutualisation des aires de stationnement doit être recherchée.

En zone A, pour les unités d'exploitation, il sera nécessaire de mettre en place des accès et des aires dédiées à la circulation, au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles, afin d'éviter toute perturbation ou manœuvre sur le domaine public (alvéoles, aires de stationnement, etc.).

### 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Il doit être prévu l'aménagement d'au moins une place de stationnement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations, ou la non imperméabilisation.

Pour les bâtiments qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est-à-dire, ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès du parc réservé aux seuls occupants du parc, l'alimentation électrique, ainsi que le tableau, sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules électriques. Les taux seront les suivants :

- Pour les places de parkings d'une capacité inférieure à 40 places : un minimum de 10% des places, avec au minimum une place (soit une puissance maximale de 4kW par point de charge),
- Pour les parkings d'une capacité supérieure à 40 places : le taux passe à 20%.

### 3 : Stationnement des cycles

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux et les locaux (type vestiaires), le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

Est entendu comme stationnement pour vélos, un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Des prises électriques en nombre suffisant doivent permettre le rechargement des VAE (Vélos à Assistance électrique) : une couverture photovoltaïque de l'ombrière peut permettre de recharger les vélos.

## 6.4. Eco-conception

La construction doit prendre en compte les contraintes environnementales : topographie, nature et tenue des sols, végétation, rétention des eaux de pluie, climat, etc.

L'orientation des bâtiments devra être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Tout dispositif d'utilisation d'énergie renouvelable pourra être intégré aux projets de nouvelles constructions ou ajoutés sur l'existant, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère adaptée. Il est préconisé d'installer les dispositifs solaires ou photovoltaïques en toiture. A défaut, les dispositifs non intégrés directement à la construction devront être en adéquation avec les besoins liés à l'occupation du sol, et faire l'objet d'une intégration paysagère adaptée.

Doivent être équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelables ou être végétalisées :

- Les toitures des constructions nouvelles, des extensions et des rénovations à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts ou hangars non ouverts au public et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsque ces constructions créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- Les toitures des constructions nouvelles, des extensions et des rénovations à usage de bureaux qui créent plus de 1 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Est préconisé l'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, par exemple, le bois ou la pierre, permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique.

Dans tout projet, des solutions devront être recherchées pour limiter la consommation d'eau potable. Les dispositifs retenus devront être enterrés, dissimulés ou intégrés au volume bâti. (Cf. supra : Article 2.1 Réseaux d'eau / réseaux d'eaux pluviales).



La réalisation des ouvrages de type noues végétalisées ou bassins d'orage devra veiller à respecter les principes de conception et de réalisation pour limiter la colonisation du moustique tigre.

## 6.5. Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'imperméabilisation du sol devra être limitée :

- Des espaces de pleine terre doivent être prévus : 20% minimum de la surface de chaque lot. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisé à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle ;
- La gestion des eaux pluviales dans le domaine public pourra se faire préférentiellement par des noues végétalisées et bassins d'orage ouverts et multifonctionnels (lieux de balade, pique-nique, jeux, etc.), dans le but d'en faire des espaces d'agrément en accompagnement de voirie et d'urbanité. Ces espaces seront paysagés de manière à être de véritables éléments de conception urbaines favorables à la biodiversité et lieux d'usage pour les habitants, en plus de leur rôle hydraulique essentiel. La réalisation des ouvrages de type noues végétalisées ou bassins d'orage devra veiller à respecter les principes de conception et de réalisation pour limiter la colonisation du moustique tigre.

- Les espaces de stationnement sont à penser au mieux pour permettre l'infiltration de l'eau.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques (Cf. Annexe informative N° 5.2.4 au règlement : Préconisation pour les nouvelles plantations). Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales.

Les plantations et/ou aménagements paysagers en limite avec le domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégié.

## **6.6. Accessibilité du bâti**

Des dérogations aux prescriptions régissant la conception du bâtiment (implantation, hauteur, etc.) pourront être accordées pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'installation de dispositifs adaptés.

## **6.7. Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**

### *1 : Dispositions générales*

#### *1. Dispositions générales*

Sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone concernée par le projet,
- de ne pas nuire à la protection des espaces à forts enjeux naturels ou paysagers,
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,

les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées sur l'ensemble du territoire ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires.

Les installations de production d'énergie renouvelable, de type parcs photovoltaïques au sol, hors autoconsommation, sont uniquement autorisées dans les secteurs dédiés (Npv).

Les projets d'ombrières photovoltaïques sur espaces artificialisés peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire et sont obligatoires pour certains selon la réglementation en vigueur.

Si les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, les prescriptions du présent règlement peuvent être adaptées pour la réalisation dudit projet.

## *2 : Dispositions particulières concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB*

Conformément à la Servitude d'Utilité Publique I4, les ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont admis, y compris les constructions et installations liées, et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sur l'ensemble du territoire.

Ne s'appliquent pas à ces ouvrages :

- Les règles de prospect ;
- Les règles d'implantation ;
- Les règles de hauteur.

Ceux-ci doivent toutefois faire l'objet d'un effort d'intégration paysagère.

## **6.8. Dispositions particulières aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le PLU définit, sur certains secteurs délimités au règlement graphique (plan de zonage), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P – cf. Pièce 3.2 du dossier du PLU) contenant des principes d'aménagement, d'organisation et de programmation urbaine, etc. Les occupations du sol, aménagements et constructions sur ces secteurs délimités sont conditionnés au respect de compatibilité de ces O.A.P.

La mutualisation des équipements (voirie et réseaux) :

- Est obligatoire dans les secteurs soumis à OAP d'aménagement,
- Doit être, dans la mesure du possible, recherchée dans les secteurs soumis à OAP de densité.

## **6.9. Restauration des bâtiments**

Conformément au Code de l'Urbanisme (art. L.111-23), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### TITRE 3 : Prescriptions applicables à la zone urbaine

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » - Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

La zone urbaine du territoire comprend 6 secteurs :

- Ua : espace anciennement urbanisé et présentant un enjeu patrimonial ;
- Ub : espace mixte anciennement urbanisé et ne présentant pas un enjeu patrimonial et extensions urbaines mixtes récentes ;
- Uaa : espace urbanisé composé essentiellement de l'ancienne cité minière (Cité des Homps) ;
- Ues : espace urbanisé dédié à l'accueil d'établissements spécialisés ;
- Ue : espace urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Ul : espace dédié aux activités de loisirs en zone urbaine ;
- Ux : secteur dédié aux activités économiques.

## Secteurs Ua et Ub

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article U1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ua	Ub
<b>Habitation</b>		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
<b>Commerces et activités de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>		
Hôtels	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V
Cinéma	V	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

	Ua	Ub
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salles d'art et de spectacle	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>		
Industrie	✓*	✓*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>		
Entrepôt	✓	✓
Bureau	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗

En secteur Ua et Ub, les démolitions sont soumises au permis à démolir.

### Article U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Concernant les secteurs identifiés par la trame graphique dédiée à la destination « Commerces et activités de services », les rez-de-chaussée ne pourront pas changer de destination. Ils pourront cependant changer de sous destination, dans la limite de la destination précitée (hors Autres hébergements touristiques et Cinéma).

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

### Article U3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre, à l'intérieur de la parcelle privée.

Dans le cas de l'amélioration de la classe performance thermique pour une construction existant, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 mètre est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

Article U 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua

**Par principe**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

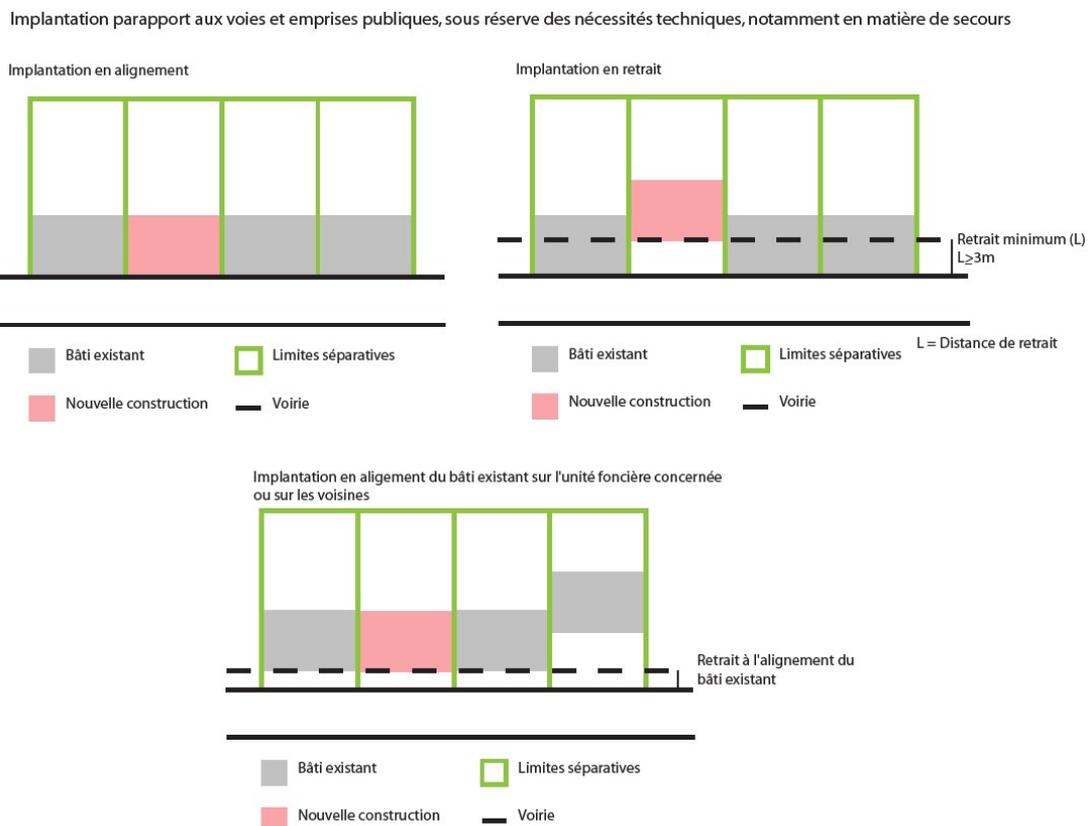
- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

En secteur Ub

**Par principe**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 3 mètres, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

**Par exception, les annexes** pourront être implantées en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue.



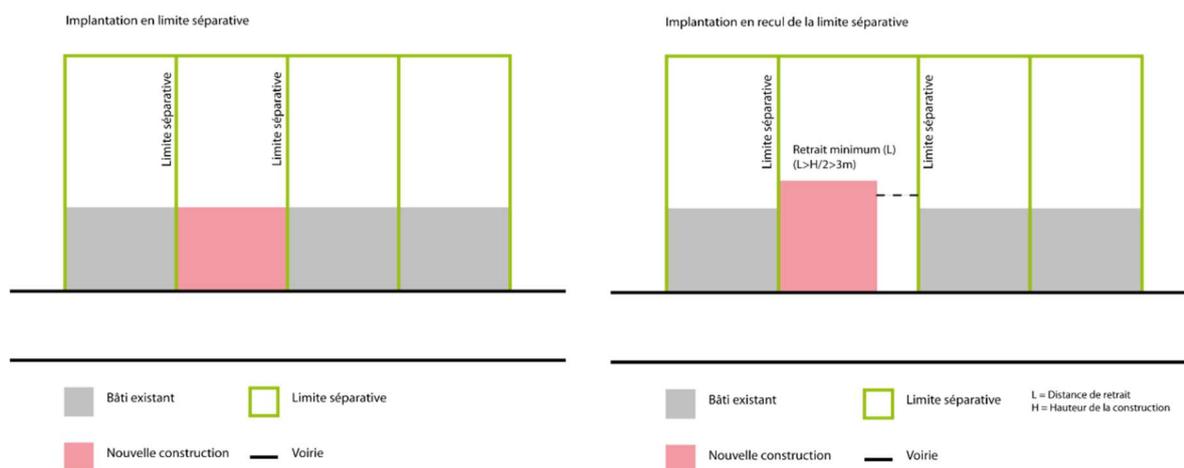
L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale, la voie recevant le plus de trafic routier.

*Article U 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ( $L \geq H/2 \geq 3$  mètres).

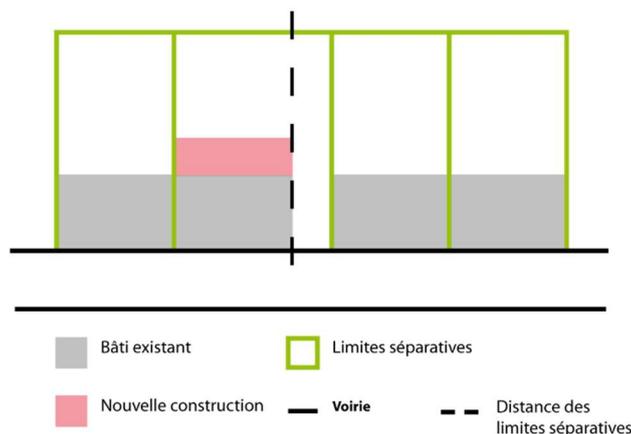


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

**Par exception**, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

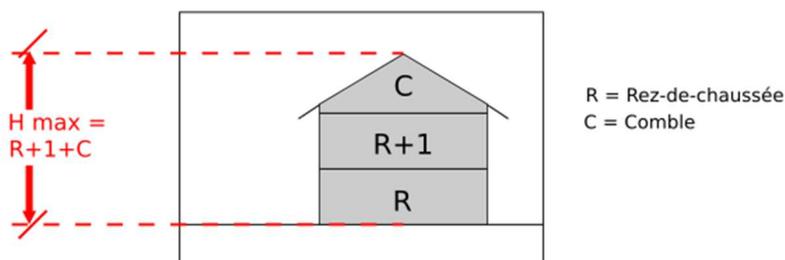
Les annexes doivent être implantée à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



### Article U 3.3 : Volumétrie

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum au faîtiage de la toiture).



#### Par exception,

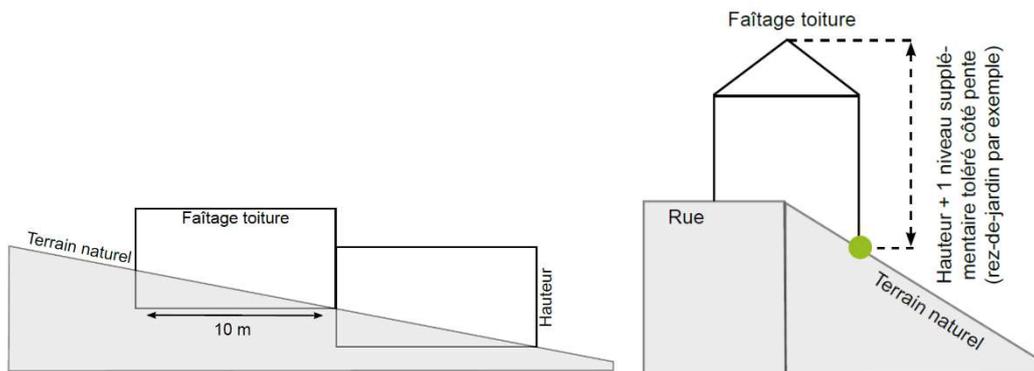
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article U 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

### - Façades :

Les façades doivent être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. 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 (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*).

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays ;
- Soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

En secteurs Ua, les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînages d'angle, etc.) doivent être conservés et au besoin restaurés.

### - Toitures :

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%. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale. 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 de référence avec la palette de couleur du CAUE du Tarn (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*). Les teintes pourront être 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.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

#### **- Menuiserie :**

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

#### *Article U 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires*

Hors abris de jardin, les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- Les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

#### **Article U5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

En secteurs Ua, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'occupation.

En secteur Ub, pour chaque nouveau logement seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, **à l'exception** des logements dont la surface de plancher serait inférieure à 50m<sup>2</sup>, pour lesquels une place de stationnement sera imposée.

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## Secteur Uaa

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article Uaa 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Uaa
<b>Habitation</b>	
Logement	V*
<i>*La construction de nouveaux logements est interdite. Seules les annexes des constructions déjà existantes, ayant un usage d'habitat sont autorisées, à condition de respecter une surface maximale de 30m<sup>2</sup></i>	
Hébergement	X
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X

	Uaa
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### **Article Uaa 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**

### **Article Uaa 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, à l'intérieur de la parcelle privée.

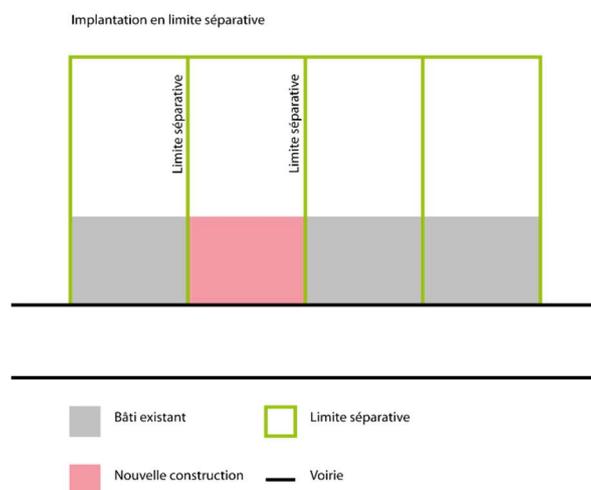
Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

*Article Uaa 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

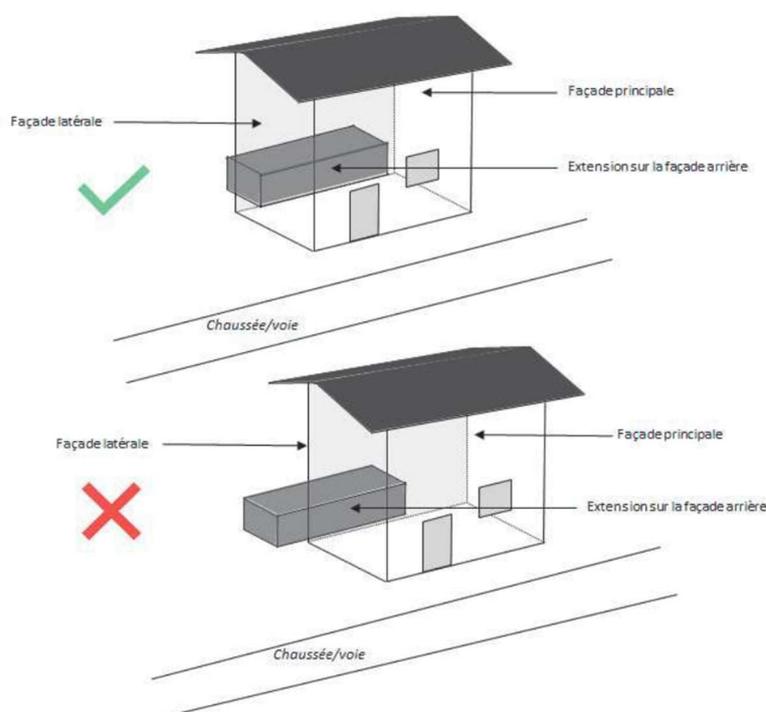
L'implantation des extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

*Article Uaa 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Les extensions, annexes et installations doivent être implantées en limite séparative.



Les annexes et extensions devront être implantées exclusivement en façade arrière de la construction existante.



**Schéma sur l'implantation des annexes à l'arrière de la construction principale**

**Par exception**, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant. De plus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

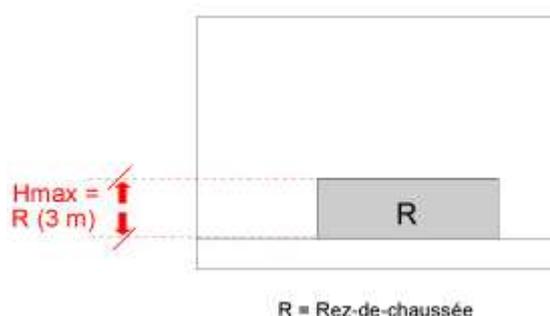
Les annexes doivent être implantées soit :

- À une distance maximale de 8 mètres par rapport à la construction principale ;
- Ou dans l'alignement des annexes existantes afin de préserver la trame historique de la Cité des Homps.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Uaa et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

#### *Article Uaa 3.3 : Volumétrie*

La hauteur des annexes devra être identique à celles existantes, en ne dépassant pas une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.



#### **Par exception,**

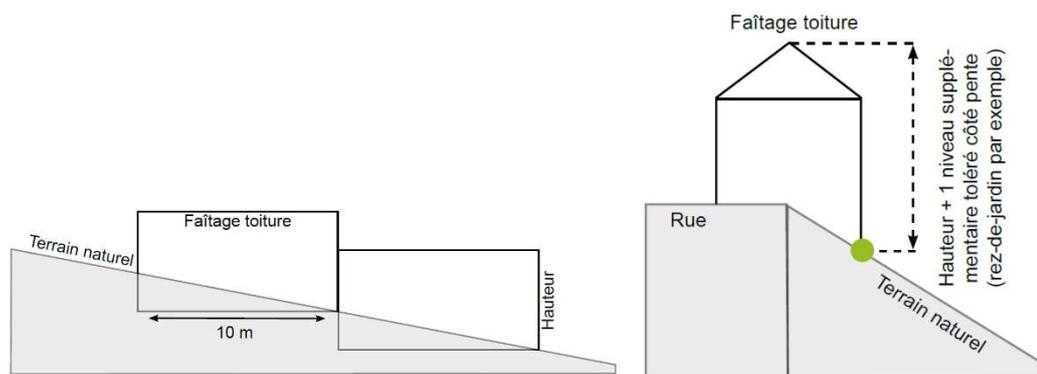
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. Elle devra se trouver à l'arrière de la construction principale et ne pas être visible côté rue.

Si le projet (constructions, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article Uaa 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La cité minière des Homps construite en deux tranches (1921 et 1936) est composée par un seul modèle de logement sans étage qui se reproduit le long d'une trame orthogonale.

L'appropriation de l'espace par les habitants introduit les notes rendant agréable la traversée d'une entité qu'il faut à tout prix préserver afin de conserver, à cette cité, son homogénéité.

Le but de ce zonage spécifique à la cité des Homps est de guider propriétaires et professionnels dans leur choix avec le souci d'associer qualité de mise en œuvre sur le plan technique et harmonie des traitements pour assurer une cohérence générale dans la mise en valeur de la cité minière.

### Article Uaa 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Préserver la cité minière et mettre en valeur la cohérence des séquences bâties.
- Encadrer l'habitat atypique

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture devra respecter les recommandations architecturales imposées par la charte esthétique de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), annexée.

Les adjonctions en dur sont autorisées, à condition d'une part, d'être dans le prolongement du bâti existant et d'autre part, de conserver la même teinte que l'existant.

Les petits édicules existants seront conservés et restaurés en l'état ou agrandis dans le respect architectural existant.

La construction de terrasses surélevées est autorisée avec des gardes corps simples ou ajourés. La réalisation de murets et de gardes corps pleins sont interdites.

Certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### *Article Uaa 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions*

##### **- Façades :**

Les façades doivent être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant, dans les tons clairs. L'utilisation de la couleur blanc pur sera formellement interdite en façade afin de garder une certaine homogénéité dans la Cité des Homps.

Leurs teintes doivent s'intégrer à la gamme chromatique annexée au règlement et s'harmoniser avec celles des menuiseries et des éléments de modénature. Il faut préférer les enduits à la chaux à ceux utilisant exclusivement le ciment.

La texture de l'enduit doit être de préférence lissée, talochée ou grattée éventuellement. La couleur choisie devra faire partie du nuancier imposé pour conserver les caractéristiques architecturales de la cité (référence des teintes d'enduits présentes en annexes : T30, T70, T80 ou T90).

Il est important de souligner les éléments structurants verticaux et horizontaux de la façade. L'ensemble des encadrements d'ouvertures et les soubassements seront pourvus d'un encadrement lissé dans l'enduit, d'une tonalité plus claire que l'enduit (Cf. Annexes n°5.2.4 : Nuancier d'enduits et palette de couleur pour les menuiseries, préconisées par l'UDAP).

Afin de préserver le patrimoine historique de la Cité, il sera demandé **côté rue**, de maintenir en l'état les percements, sans aucune modification (création, agrandissement ou rétrécissement).

Les porches d'entrée, constitués d'un petit auvent en tuiles, soutenu par une ossature bois doivent impérativement être conservés en l'état, aucune démolition ne sera

autorisée. Toutefois, il sera possible de les fermer à condition d'être en harmonie avec la teinte de la façade existante (Cf. Annexes n°5.2.4 : Nuancier d'enduits et palette de couleur pour les menuiseries, préconisées par l'UDAP). La couleur des menuiseries (porte ou fenêtre) devra être identique aux menuiseries déjà existantes.

L'ossature en bois et le garde-corps devront être visibles dans le but de préserver le patrimoine historique.

Les bois seront lasurés, soit peints de la teinte des volets.

**Côté jardin**, des agrandissements ou rétrécissement d'ouvertures pourront être autorisés. La réalisation de baies vitrées sera interdite. Seule l'allège de la fenêtre pourra être supprimée pour construire une porte-fenêtre.

#### - Toiture :

Les toitures devront rester de formes simples et traditionnelles, soit à deux pans minimum. La pente et la structure d'origine seront respectées. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera similaire à celle du bâti traditionnel environnant.

La réfection ou le remaniement de toiture doit être réalisé exclusivement en tuiles mécaniques dites de « Marseille ». Dans la mesure du possible, les tuiles de récupération seront privilégiées aux tuiles neuves.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront exclusivement en zinc naturel.

Toute surélévation est formellement interdite. L'aménagement des combles doit se faire par la mise en place de vélux installés dans le pan de la toiture, sans saillie. Les vélux devront s'aligner avec les ouvertures existantes en façade.

Tout projet de construction de garage devra être implanté de telle sorte que le faîtage soit dans le sens du faîtage traditionnel.

La pose de panneaux photovoltaïques **est autorisée exclusivement** sur le pan de toiture côté jardin. Ils devront être de forme rectangulaire, dans une logique de continuité avec les panneaux photovoltaïques déjà présents.

Les toitures des extensions devront être similaires avec le bâti déjà existant.

#### - Menuiserie :

Les volets seront exclusivement à deux battants de style traditionnel, en bois, fixés par gonds sur encadrement à feuillures. Ils doivent être peints en respectant la palette des couleurs imposées par l'UDAP, présente en annexe : soit un effet de contraste avec la façade sera recherché, soit un effet de camaïeu (tons dégradés d'une même couleur),

soit lasurés ton bois. L'utilisation de la couleur blanc pur sera formellement interdite afin de préserver les caractéristiques architecturales de la Cité des Homps (Cf. Annexes n°5.2.4 : Référentiels d'enduits et palette de couleur pour les menuiseries, préconisées par l'UDAP).

Si des volets roulants sont installés, les volets à deux battants de style traditionnel devront impérativement être maintenus afin de conserver une harmonie avec le bâti avoisinant. Les volets roulants devront être dans les tons clairs.

Les fenêtres doivent être pourvues de deux vantaux munis de vitrages moyens. Elles seront peintes de préférence dans des tons clairs définis par la plaquette.

**Côté jardin**, les portes à galandages seront autorisées.

#### *Article Uaa 4.3 : Traitement architecturaux des locaux et installations accessoires*

Hors abris de jardin, les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

L'installation d'une climatisation devra être obligatoirement se faire côté jardin. En cas d'impossibilité technique, une exception pourra être envisagée sur la façade côté voie publique. L'unité extérieure du groupe devra impérativement être recouverte d'un cache-climatiseur dont la couleur devra être identique à celle de l'enduit existant. L'installation d'un climatiseur en partie basse sera privilégiée et les goulottes en plastiques, parcourant les façades, seront à éviter afin de limiter l'impact visuel.

Sauf impossibilité technique :

- Les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

### **Article Uaa 5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

---

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).



## Secteur Ues

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article Ues1 : : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ues
<b>Habitation</b>	
Logement	V*
<i>*Sous réserve que le logement soit lié à l'activité. Ou seules les extensions ou annexes attenantes au logement seront autorisées.</i>	
Hébergement	V
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

	Ues
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### **Article Ues2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**

### **Article Ues3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

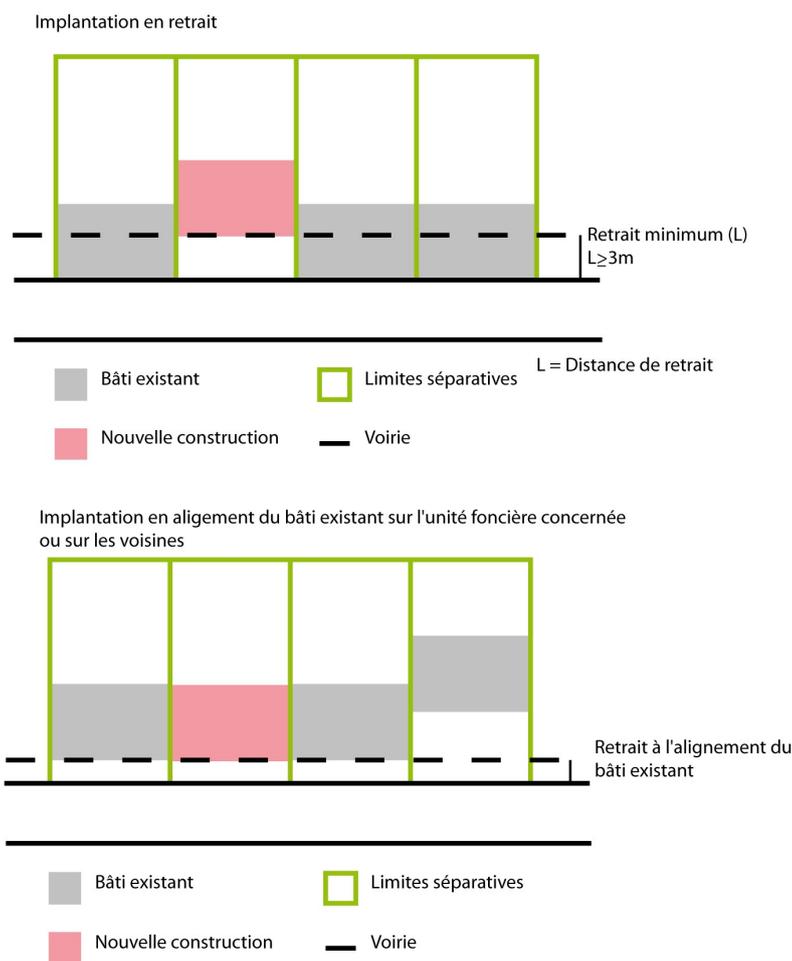
Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

#### *Article Ues 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 3 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve des nécessités techniques, notamment en matière de secours



**Le long de la RD25**, les constructions ou installations devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voirie départementale.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

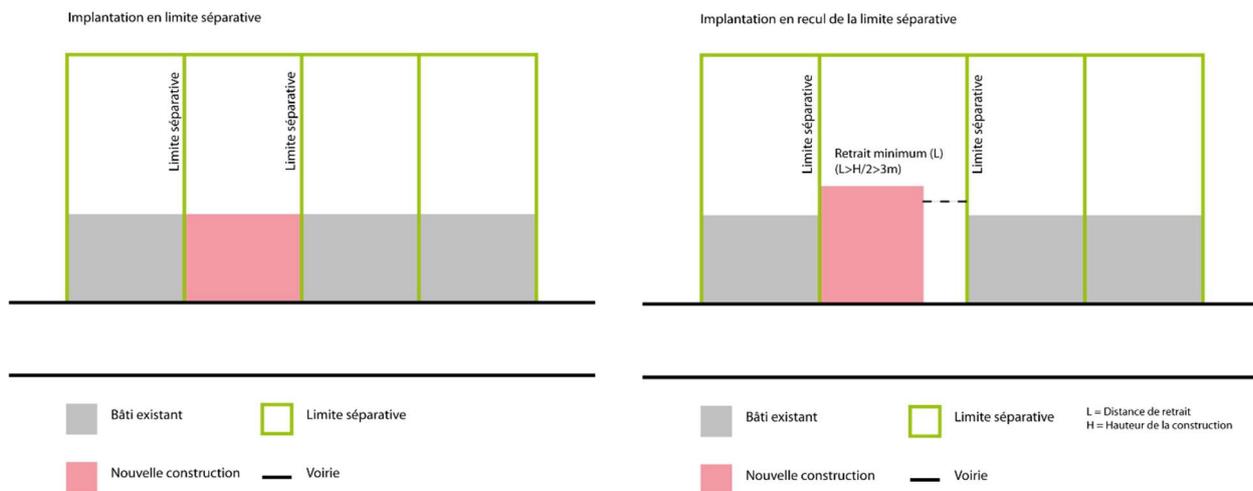
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale, la voie recevant le plus de trafic routier.

*Article Ues 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la

moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ( $L \geq H/2 \geq 3$  mètres).

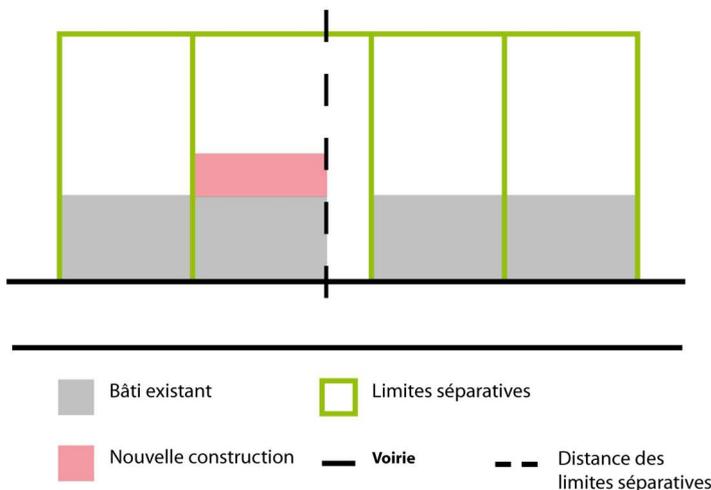


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

**Par exception**, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

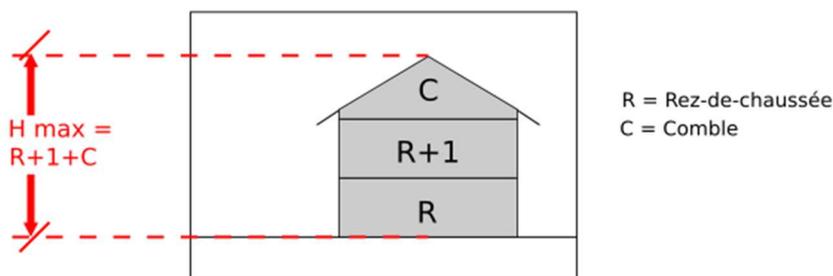
Les annexes doivent être implantée à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



### Article Ues 3.3 : Volumétrie

En secteur Ues, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum au faîtage de la toiture).



#### Par exception,

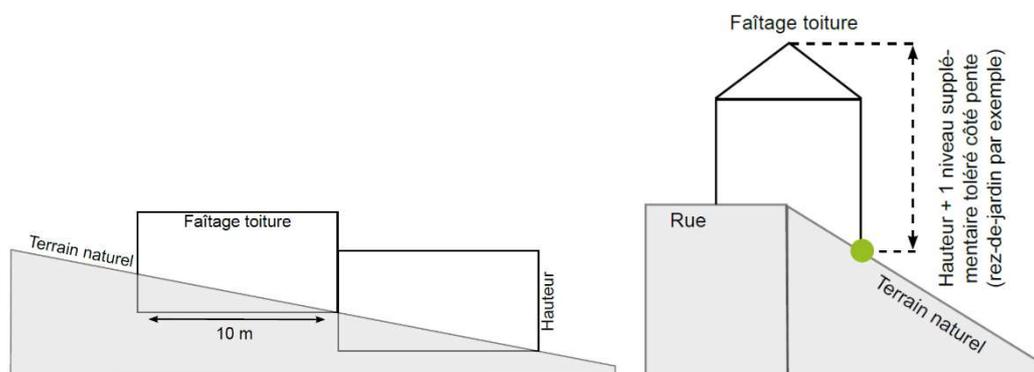
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## **Article Ues4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### *Article Ues 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables*

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE*

- *Assurer une bonne intégration paysagère.*

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

### **Article Ues5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

---

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## Secteur Ue

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article Ue1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ue
<b>Habitation</b>	
Logement	V*
<i>*Sous réserve que le logement soit lié à l'activité.</i>	
Hébergement	V
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V*
<i>*Liés notamment aux aires de camping-car, etc.</i>	
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

	Ue
Salles d'art et de spectacle	V
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès ou d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### **Article Ue2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

---

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**

---

### **Article Ue3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

*Article Ue 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

L'implantation des constructions, annexes, extensions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

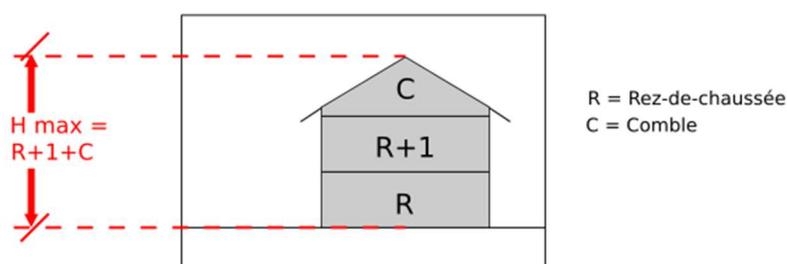
*Article Ue 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Non réglementé.

*Article Ue 3.3 : Volumétrie*

Constructions entrant dans la destination « habitation »

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum au faîtage de la toiture).



**Par exception,**

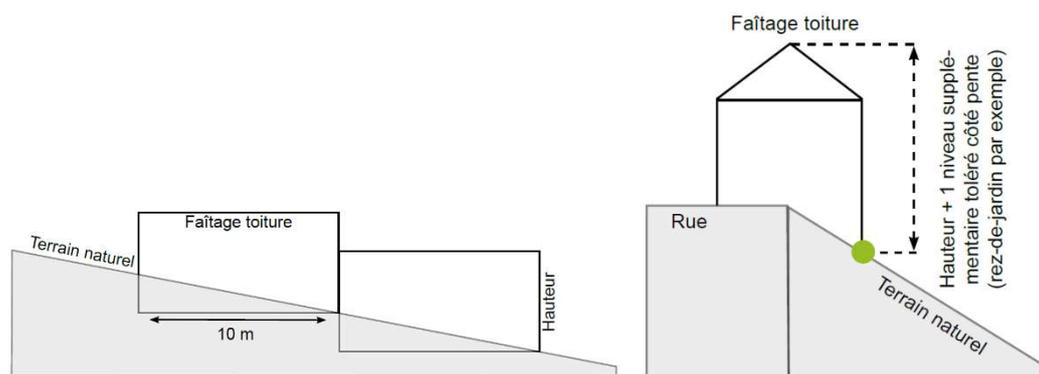
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## **Article Ue4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### *Article Ue 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables*

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE*

- *Promouvoir l'identité architecturale locale ;*
- *Assurer une bonne intégration paysagère.*

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

### **Article Ue5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, etc.)

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## Secteur UI

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article UI1 : : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V\* : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	UI
<b>Habitation</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	V

	UI
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### Article UI2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

### Article UI3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 mètre est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

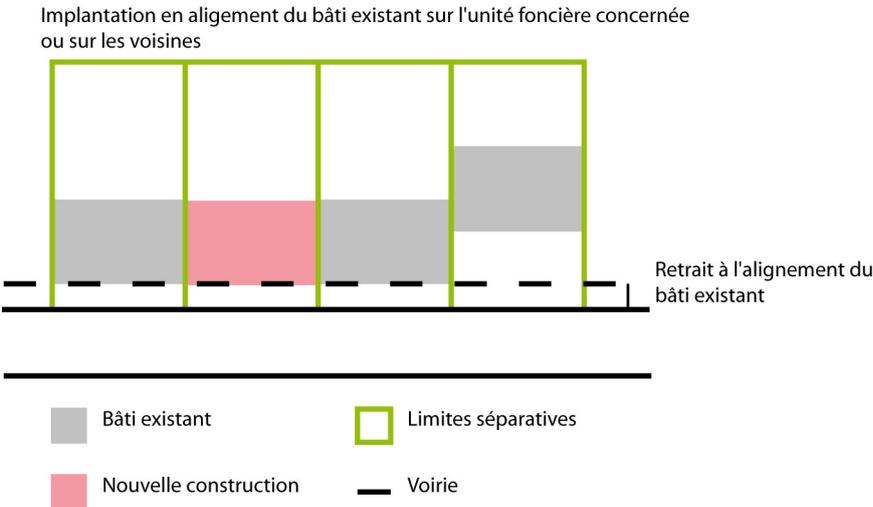
#### *Article UI 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

**En dehors des espaces urbanisés**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

**Par exception**, les nouvelles constructions, extensions, annexes ou installations pourront être implantée en alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

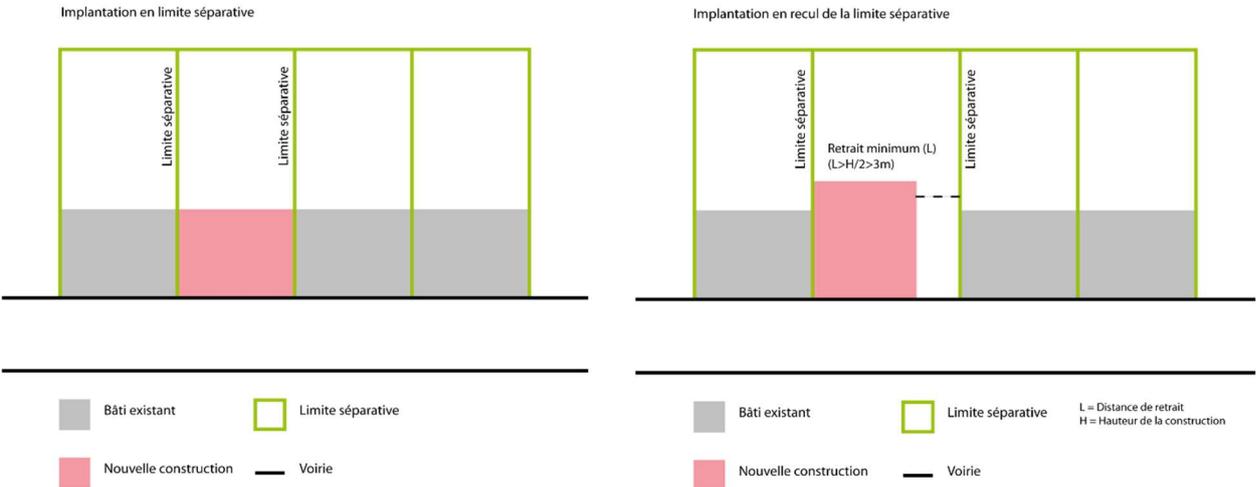


Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

*Article UI 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ( $L \geq H/2 \geq 3$  mètres).

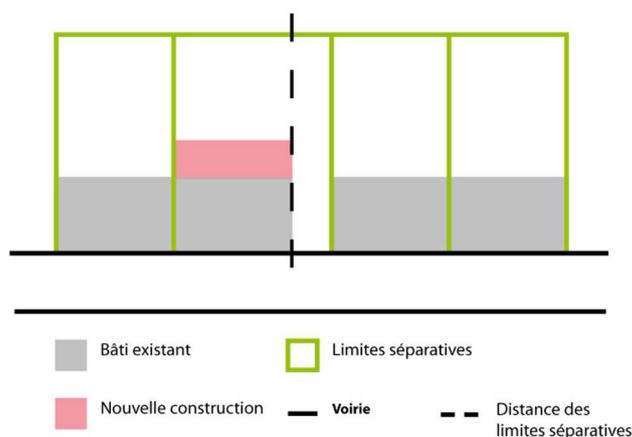


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

**Par exception**, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

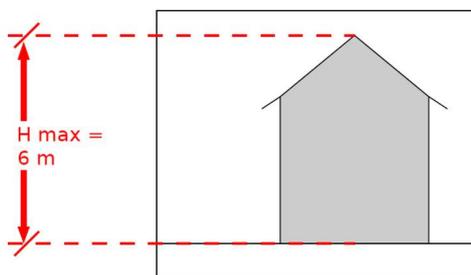
Les annexes doivent être implantée à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



### Article UI 3.3 : Volumétrie

La hauteur des constructions nouvelles, entrant dans les sous-destinations « Restauration » et « Equipements sportifs » ne pourra excéder 6 mètres, en tous points.



**Par exception,**

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

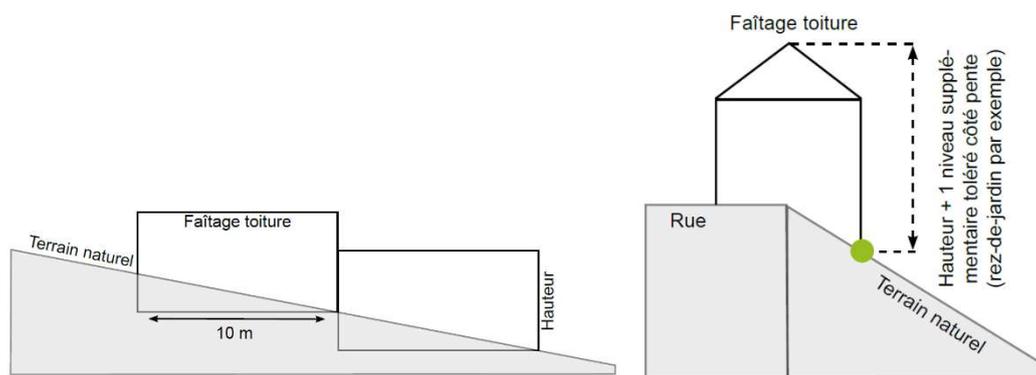
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites

constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article UI4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UI4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

#### **Article UI5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## Secteur Ux

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article Ux1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V\* : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ux
<b>Habitation</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X

	Ux
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès ou d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

### **Article Ux2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

---

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**

---

### **Article Ux3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

*Article Ux 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

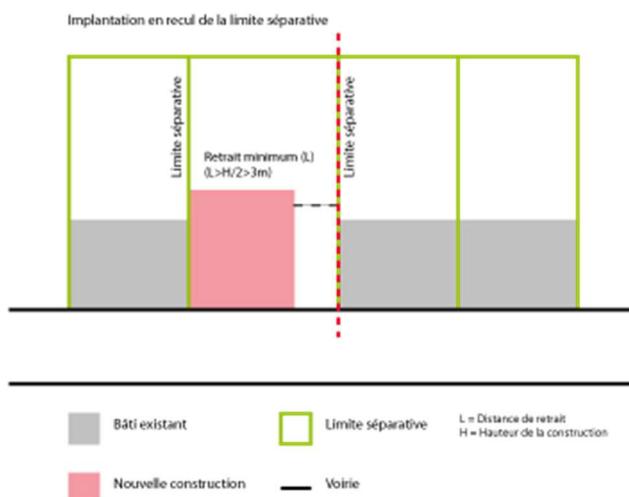
Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale.

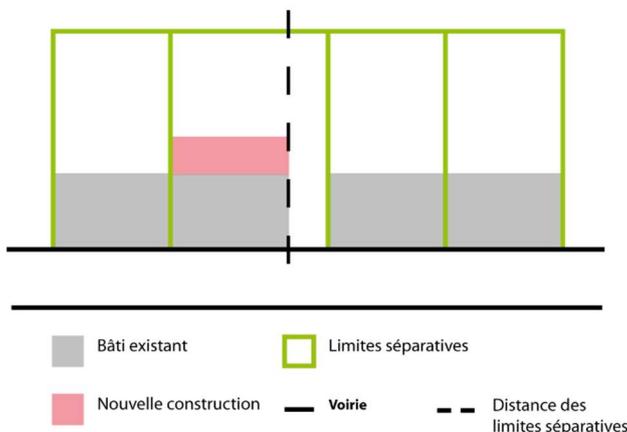
*Article Ux 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sous réserve des nécessités techniques, toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de  $L \geq H/2 \geq 3$  mètres, par rapport aux limites séparatives.



Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

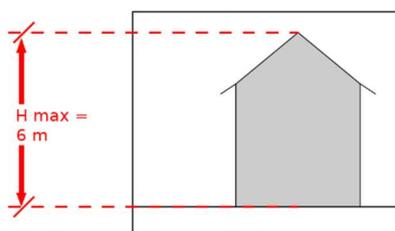


*Article Ux 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions implantées sur une même unité foncière*

Sur cette même unité foncière, entre deux constructions non jointives, quelles que soient l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres. Pour des raisons de sécurité, une adaptation de ces distances pourra être imposée.

*Article Ux 3.4 : Volumétrie*

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser une hauteur de 6 mètres au faîtiage de la toiture.



**Par exception,**

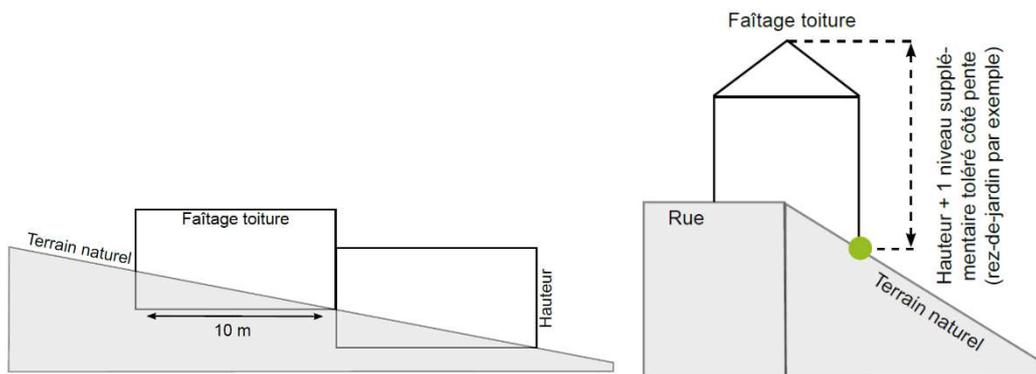
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article Ux4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ux 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Assurer une bonne intégration paysagère.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Il sera nécessaire :

- D'assurer la qualité architecturale des bâtiments nouveaux, notamment par la qualité de leurs volumes et de leurs toitures,
- De viser à l'unité des volumes et des couleurs et intégrer le bâti dans le paysage.

Tous les travaux, constructions nouvelles, plantations et aménagements soumis à autorisation ou déclaration doivent s'inscrire dans les objectifs énoncés ci-dessus.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

#### *Article Ux 4.2 : Principes généraux et alternatives envisageables*

##### **- Façades :**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les principales et en harmonie.

Les bardages seront d'aspect mat et de teinte sombre et neutre (matériaux non réfléchissants) Le blanc est interdit, hormis sur de petites surfaces.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, de plans couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

##### **- Toitures :**

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexe, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'harmonisent parfaitement avec le projet.

##### **- Menuiserie :**

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

#### *Article Ux 4.3 : Principes généraux et alternatives envisageables*

Les constructions annexes et locaux accessoires devront présenter une cohérence de conception avec les constructions principales du site (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Les dépôts et stockages ne pourront pas être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux. Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité et seront disposées et aménagées de façon à être maquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, etc.). Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériels ou de marchandises, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté ou l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels usagés, etc. ne sera accepté en extérieur.

En limite des secteurs d'habitat, à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives et de manière à créer un écran de verdure dense.

#### **Article Ux5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par emplacement. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrière solaire.

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

#### **TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser**

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » - Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme.

La zone à urbaniser du territoire comprend 1 secteur :

- 1AU : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils ont pour vocation à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

## Secteur 1AU

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article 1AU1 : : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V\* : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	1AU
<b>Habitation</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

	1AU
Salles d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Industrie	✓*
* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗

### Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

### Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

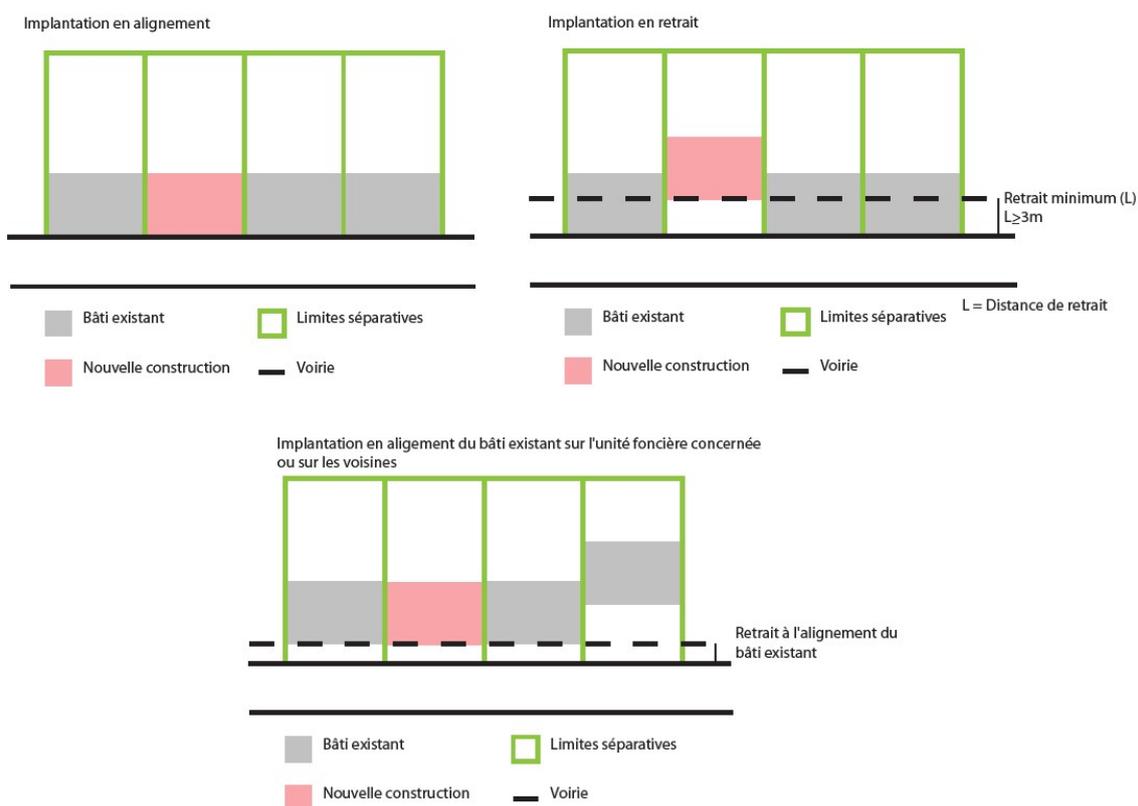
Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 mètre est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

*Article 1AU 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**Par principe**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à une distance minimale égale à 3 mètres, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve des nécessités techniques, notamment en matière de secours



L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

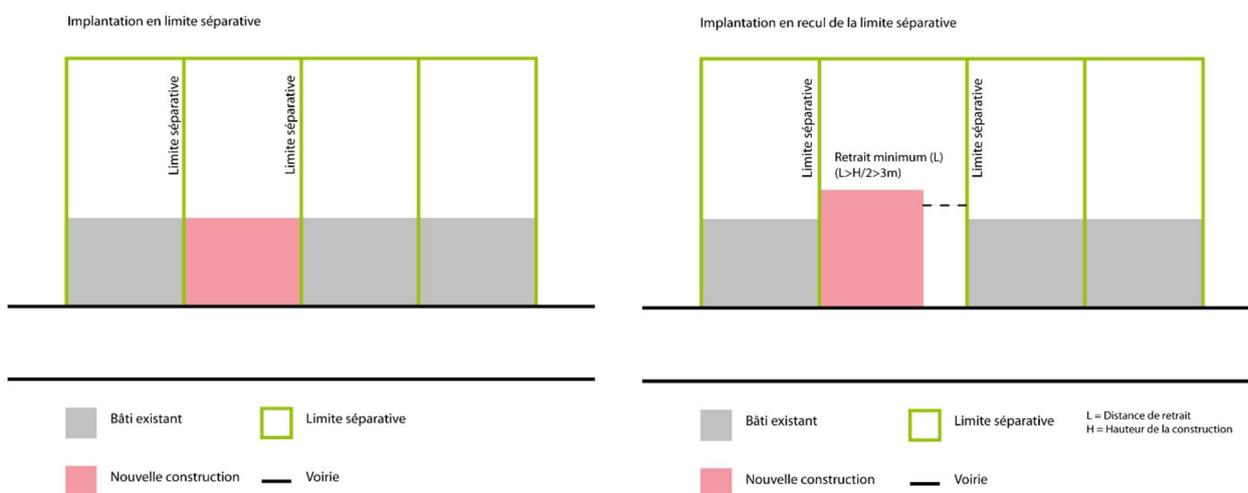
**Par exception**, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : 1AU et A), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

## Article 1AU 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de  $L \geq H/2 \geq 3$  mètres, par rapport aux limites séparatives.

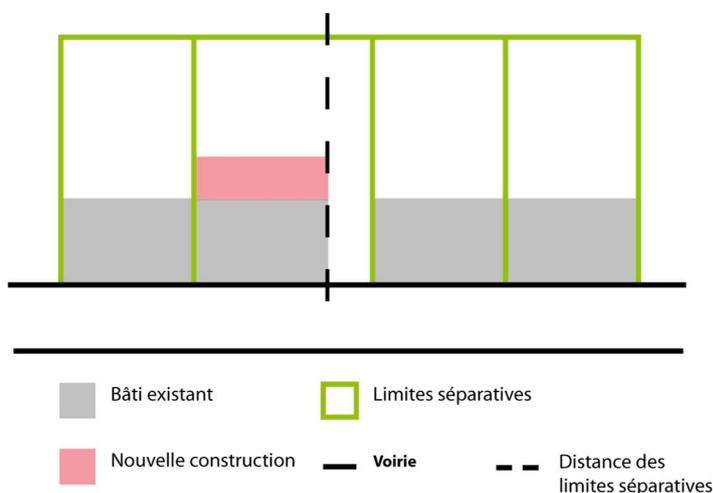


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

**Par exception,** elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

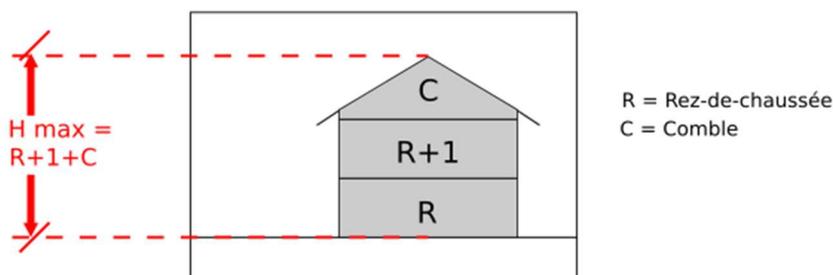
Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

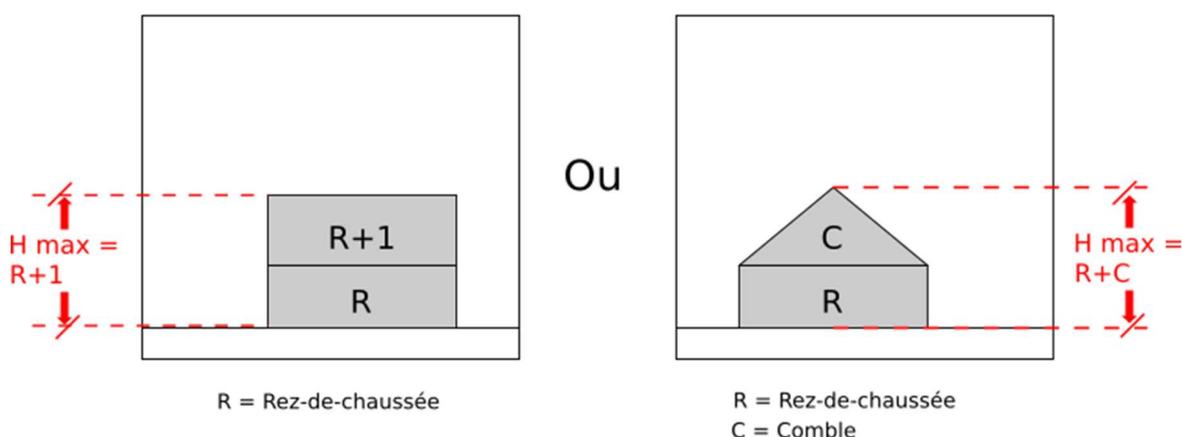


Sauf mention contraire dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum au faîtage de la toiture)



- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1, ou R+C.



### Par exception,

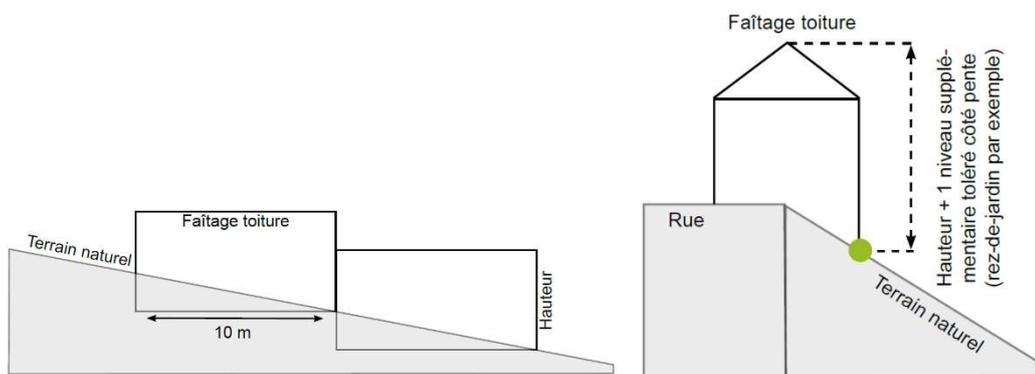
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AU 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

### - Façades :

Les façades doivent être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays ;
- Soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

### - Toitures :

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%. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale. 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 de référence avec la palette de couleur du CAUE du Tarn (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*). Les teintes pourront être 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.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

## - Menuiserie :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

### *Article 1AU 4.3 : Traitement architecturaux des locaux et installations accessoires*

Hors abris de jardin, les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- Les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

### **Article 1AU5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

**Pour l'ensemble des secteurs 1AU**, pour chaque nouveau logement, seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, **à l'exception** des logements dont la surface de plancher serait inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pour lesquels une place de stationnement sera imposée.

---

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone agricole

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » - Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole du territoire comprend 1 secteur :

- A : espaces destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Ap : espaces dédiés à la protection des terres agricoles, à la protection et à la valorisation des entités emblématiques des paysages et de l'environnement.

## Secteurs A et Ap

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article A1 : : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone, ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

	A	Ap
Habitation		
Logement	V*	V*
<i>* Pour l'ensemble des secteurs :</i>		
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;</li><li>○ L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :<ul style="list-style-type: none"><li>• 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50m<sup>2</sup>.</li><li>• 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>.</li><li>• 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100m<sup>2</sup> et plus,</li></ul>L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principales se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date du changement de destination.</li></ul>		

	A	Ap
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être situé à proximité de la construction principale,</li> <li>• Avoir une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup> (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,</li> <li>• De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).</li> </ul> </li> </ul>		
Hébergement	X	X
<b>Commerces et activités de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
<i>* Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme</i>		
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	X
<i>* Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme</i>		
Cinéma	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X
Equipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X

	A	Ap
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	V	X

### Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère

### Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique par une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur.

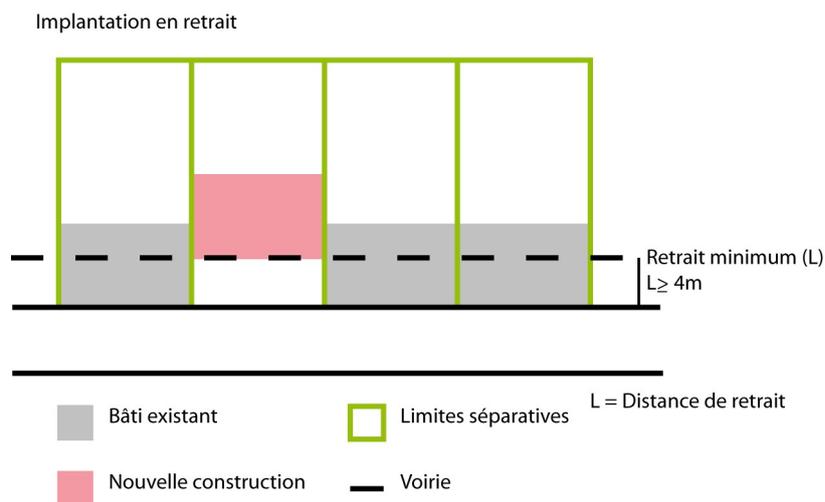
Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre, à l'intérieur de la parcelle privée.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation de la toiture.

#### *Article A 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies*

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantée en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.



**Par exception**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

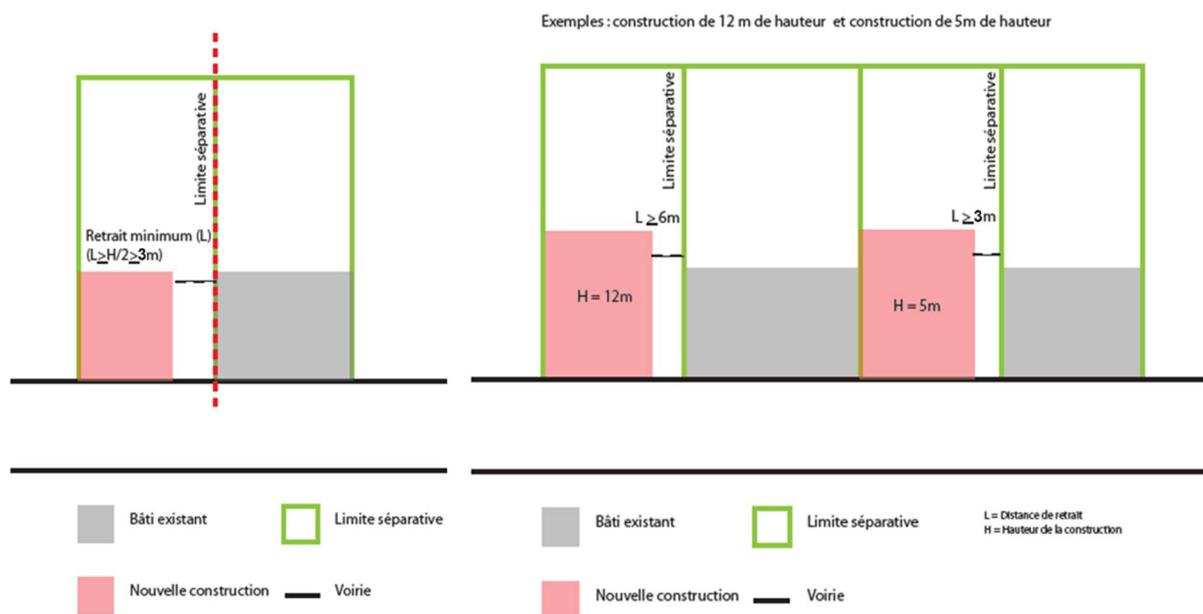
L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale, la voie recevant le plus de trafic routier.

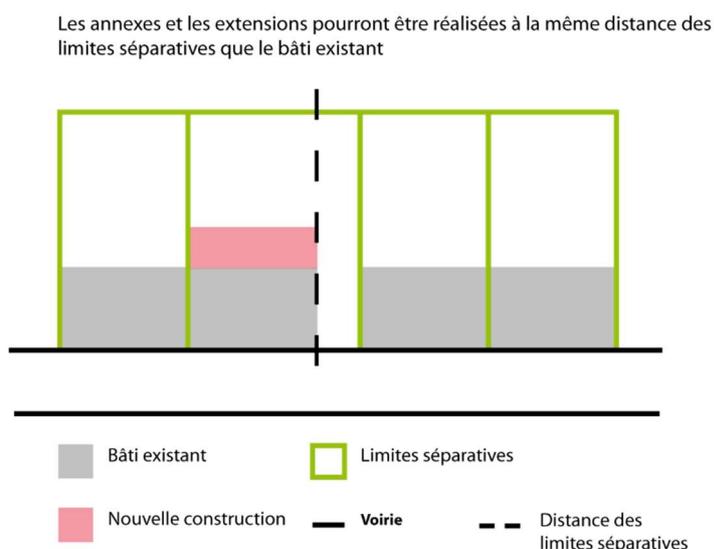
*Article A 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Entre deux constructions non jointives, quel que soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à  $H/2 \geq 3$  mètres.

Pour des raisons de sécurité, une adaptation à ces distances pourra être imposée.



Les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

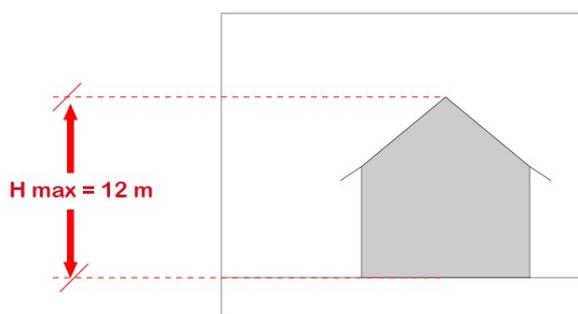


Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (Ua et A), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

*Article A 3.3 : Volumétrie*

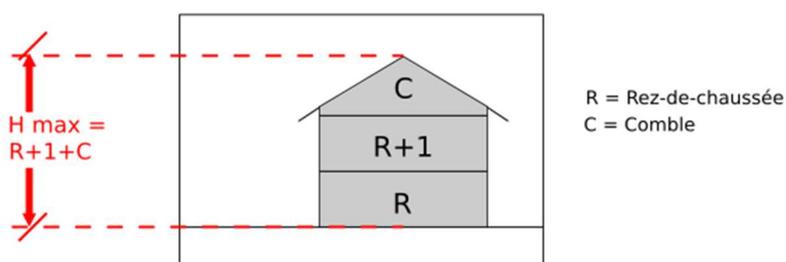
Constructions entrant dans les destinations « exploitation agricole et forestières », « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans les sous-destination « équipements sportifs » et « Commerce de gros » :

La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 12 mètres au faîtage de la toiture.



Constructions entrant dans la sous-destination « Logement » :

La hauteur des nouvelles constructions et extensions ne dépassera pas un équivalent de R+1+C (10 mètres maximum au faîtage de la toiture).



**Par exception,**

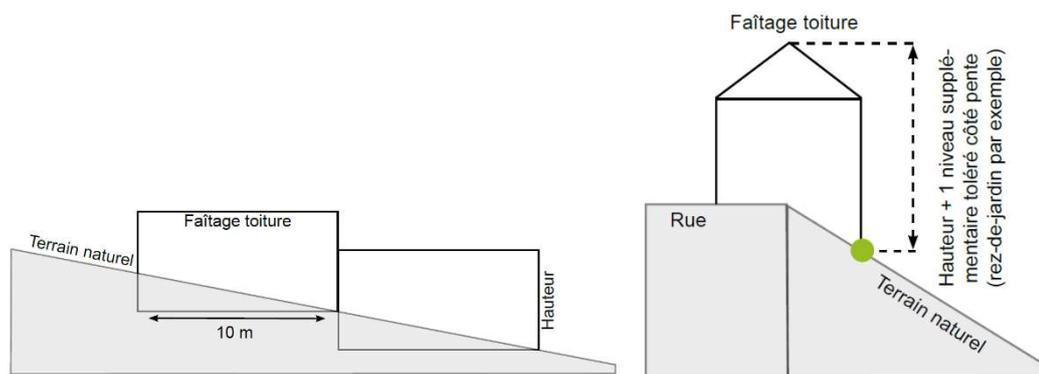
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



## Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une qualité d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage ;
- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

## Article A 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

Constructions nouvelles entrant dans les sous-destinations « exploitation agricole », « exploitation forestière », « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans la sous-destination « équipements sportifs »

### - Façades

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 (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*).

Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale. Les façades en bois sont également autorisées.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement de proximité (transparente, brun foncé, ou pierre).

### - Toitures

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les règles de proportion des toitures devront impérativement être comprises entre 1/2 – 1/2 et 2/3 – 1/3. En cas de contraintes techniques avérées ou de topographie du terrain marquée ne permettant pas de respecter ces proportions, il sera admis, de manière exceptionnelle, des proportions différentes. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destinations « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

### **- Façades**

Les façades devront être traitées avec soin et harmonie, et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale. Les façades en bois sont également autorisées.

Tout projet de rénovation ou de réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierre de pays ;
- Soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

### **- Toitures**

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%. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale. 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 de référence avec la palette de couleur du CAUE du Tarn (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*). Les teintes pourront être 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.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

#### **- Menuiseries :**

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

#### *Article A 4.3 : Traitement architecturaux des locaux et installations accessoires*

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- Les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Les abris de jardins devront de préférence être construits à partir de matériaux renouvelables (bois par exemple).

#### **Article A5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone naturelle

Les zones naturelles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues » - Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme.

La zone naturelle du territoire comprend 3 secteurs :

- N : secteurs dits naturels « stricts » à protéger en raison de leur valeur paysagère et/ou environnementale ;
- NI : secteurs à vocation touristique situés en dehors des bourgs et hameaux ;
- Np : secteurs protégés au regard du patrimoine naturel et des éléments identifiés par le SCoT ;
- Npv : secteurs dédiés au développement des panneaux photovoltaïques au sol.

## Secteurs N, NI, Np et Npv

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titres 1 et 2 du présent règlement).

### Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Article N1 : : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

**X** : Les occupations et utilisations du sol interdites

**V** : Les occupations et utilisations du sol autorisées

**V\*** : Les occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sols autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone, ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

	N	NI	Np	NPv
<b>Habitation</b>				
Logement	V*	V*	X	X
<i>* Pour la zone N stricte et le secteur NI :</i>				
<ul style="list-style-type: none"><li>o Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;</li><li>o L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou les extensions successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de types piscines, terrasses) n'excède pas :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li><li>▪ 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> ;</li><li>▪ 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et plus, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).</li></ul></li></ul> <p>L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date du changement de destination.</p>				

	N	NI	Np	NPv
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être situé à proximité de la construction principale ;</li> <li>▪ Avoir une emprise au sol de moins de 50 m<sup>2</sup> (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées ;</li> <li>▪ De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).</li> </ul> </li> </ul>				
Hébergement	X	X	X	X
<b>Commerces et activités de service</b>				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	X
* <u>En N et NI</u> : Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme.				
Restauration	X	V	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V	X	X
Hôtels	X	V	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	V	X	X
* <u>En N</u> : Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme				
Cinéma	X	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V*
* Pour les projets photovoltaïques s'ils respectent les conditions définies par la réglementation en vigueur, garantissant l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au décret du 29 décembre 2023.				
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	V*	X	X
* <u>En NI</u> : à condition d'être liés aux activités touristiques.				
Equipements sportifs	X	V	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X

	N	NI	Np	NPv
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X

### Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

### Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposée à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur.

Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre, à l'intérieur de la parcelle privée, sauf accord du propriétaire de la voirie.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur du toit de 0,30 mètre est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

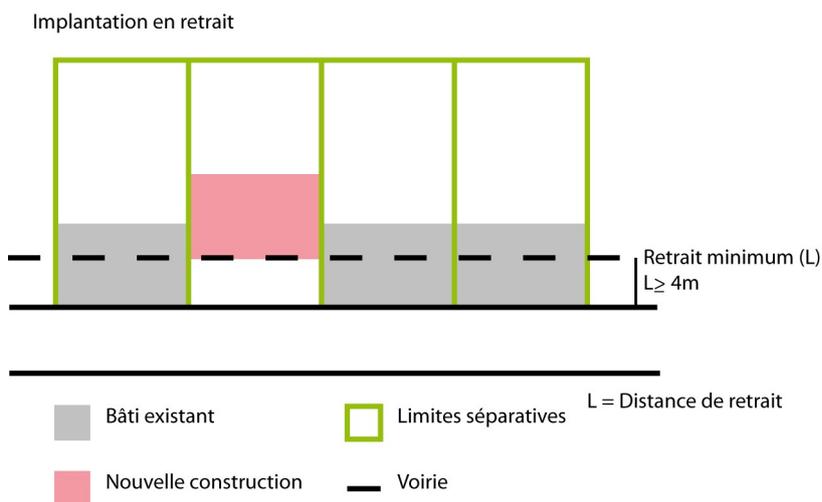
#### *Article N 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies*

#### **Pour l'ensemble des secteurs,**

L'implantation des constructions et installation doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantée en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

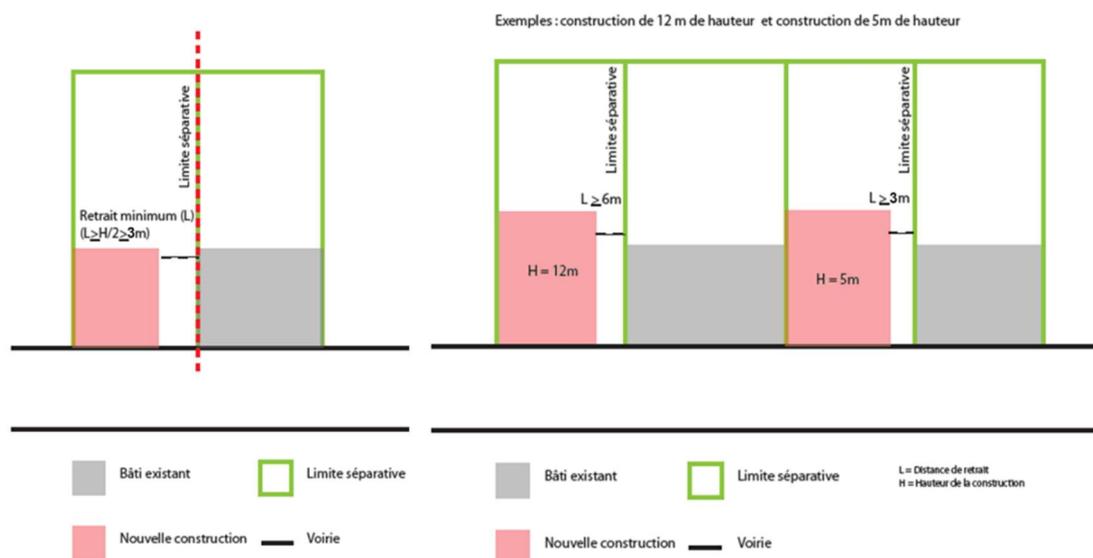


**Par exception**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale, la voie recevant le plus de trafic routier.

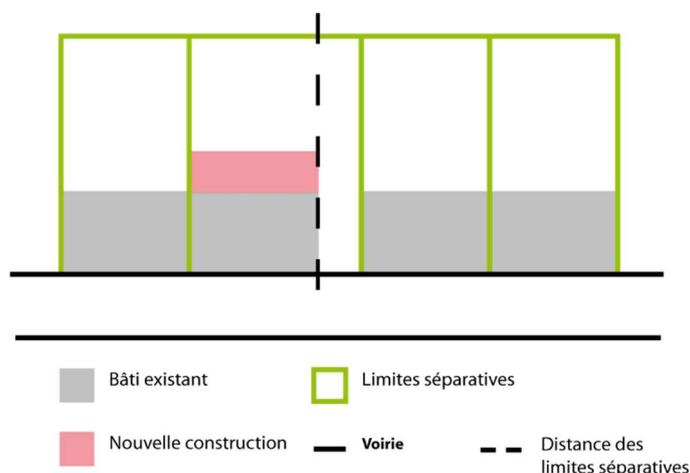
*Article N 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière*

Entre deux constructions non jointives, quel que soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à  $H/2 \geq 3$  mètres. Pour des raisons de sécurité, une adaptation à ces distances pourra être imposée.



Les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

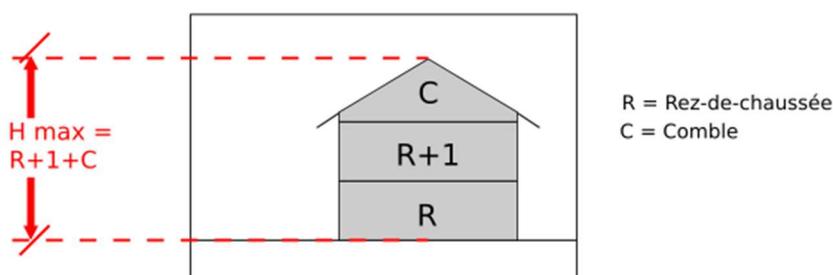
#### Article N 3.3 : Emprise au sol et surfaces de plancher des constructions

En secteur NI, les constructions, extensions, et changement de destination à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.) et les équipements touristiques, créés à partir de la date d'approbation du PLU, doivent respecter une surface plancher maximale de 500 m<sup>2</sup>, annexes comprises.

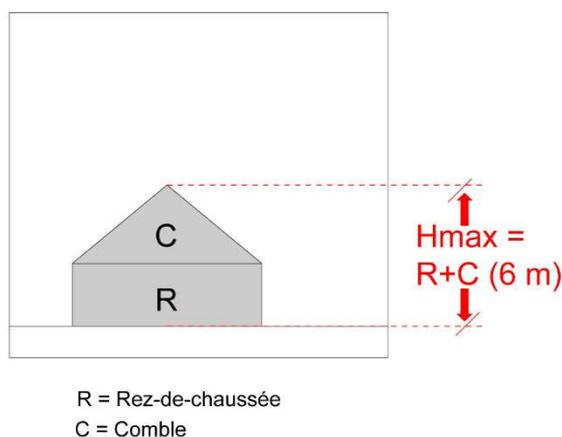
#### Article N 3.4 : Volumétrie

##### Constructions existantes à usage d'habitation ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

La hauteur des nouvelles constructions et extensions ne dépassera pas un équivalent R+1+C (10 mètres maximum au faîtiage de la toiture).



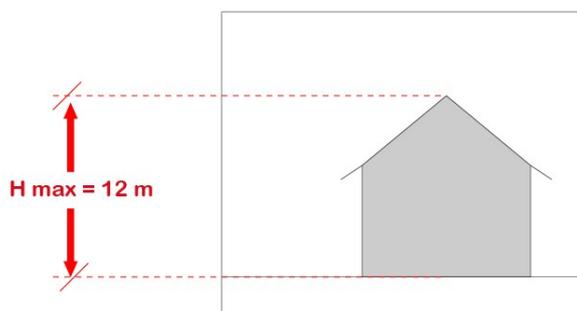
La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage de la toiture.



Constructions entrant dans la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans les sous-destinations « Equipements sportifs » et « Exploitation agricole et forestière »

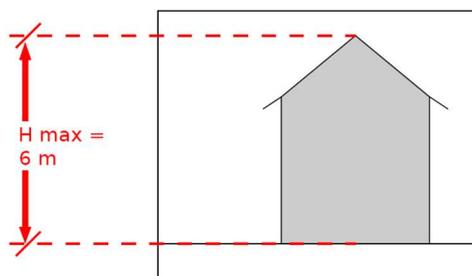
La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 12 mètres au faîtage de la toiture.

Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels, justifiés et nécessaires eu égard à l'activité, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.



En outre, en secteur NI

La hauteur des constructions nouvelles, pour toutes les sous-destinations autorisées, ne pourra excéder 6 mètres au faîtage de la toiture. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.



Pour l'ensemble des prescriptions ci-dessus

**Par exception,**

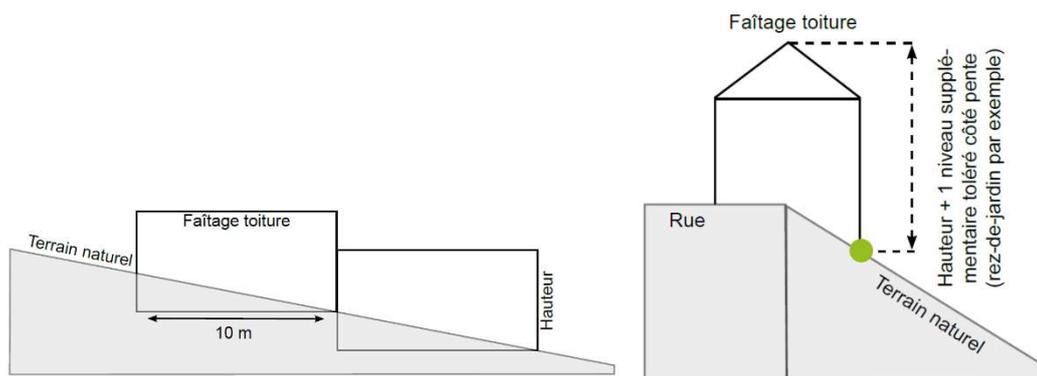
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin).



## Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Maintenir une cohérence dans les paysages du territoire ;
- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

L'architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

### Article N 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

Constructions nouvelles entrant dans les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière »

#### - Façades

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 (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*).

Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale. Les façades en bois sont également autorisées.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement de proximité (transparente, brun foncé, ou pierre).

### **- Toitures**

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les règles de proportion des toitures devront impérativement être comprise entre 1/2 – 1/2 et 2/3 – 1/3. En cas de contraintes techniques avérées ou de topographie du terrain marquée ne permettant pas de respecter ces proportions, il sera admis, de manière exceptionnelle, des proportions différentes. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

### **- Façades**

Les façades devront être traitées avec soin et harmonie, et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale. Les façades en bois sont également autorisées.

Tout projet de rénovation ou de réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierre de pays ;
- Soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

### **- Toitures**

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%. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale. 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 de référence avec la palette de couleur du CAUE du Tarn (Cf. Annexe informative N°5.2.6 au règlement : *Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti*). Les teintes pourront être 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.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

### **- Menuiseries :**

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

#### *Article N 4.3 : Traitement architecturaux des locaux et installations accessoires*

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, de teintes).

Sauf impossibilité technique :

- Les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- Les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Les abris de jardin devront de préférence être construits à partir de matériaux renouvelables (bois par exemple).

#### **Article N5 : Stationnement**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – article 6.3).

---

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

## TITRE 7 : Annexes ayant une portée réglementaire

Cf : Annexe réglementaire n°5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement

## TITRE 9 : Annexes informatives au règlement

Annexe informative N°5.2.2 au règlement : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant

Annexe informative N°5.2.3 au règlement : Principes d'implantation des constructions dans la pente

Annexe informative N°5.2.4 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations

Annexe informative N°5.2.5 au règlement : Nuancier d'enduits et palette de couleur pour les menuiseries, préconisés par l'UDAP

Annexe informative N°5.2.6 au règlement : Couleurs et Matériaux du Tarn – Guide technique pour la mise en couleur du bâti