



PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique

www.urbactis.eu

Débat en conseil Communautaire le25/03/2024

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le16/06/2025

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le09/02/2025

Dossier n°11496

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de Giroussens

Plan Local d'Urbanisme



Département du Tarn

PADD en date du 25/03/2024
Dossier n°1149

AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire
11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1 – Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat et de développement économique.	4
1.1 Accueillir de nouveaux habitants de manière cohérente et maîtrisée	4
1.2 Développer l'urbanisation sur le bourg, en lien avec les deux parties actuellement urbanisées	5
1.3 Autoriser une extension de l'urbanisation limitée sur le hameau de Saint-Anatole.	5
1.4 Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les autres hameaux et les écarts	5
1.5 Développer une offre diversifiée de logements, accessibles à tous	5
2 – Orientation générales des politiques communales en matière de développement économique, touristique, d'offre de service et de commerce, d'équipement public.	5
2.1 Assurer le maintien des activités économiques sur le territoire	5
2.2 Offrir des potentialités foncières pour l'implantation de bâtiments artisanaux de faible volumétrie	6
2.3 Protéger l'essentiel des espaces viticoles	6
2.4 Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles	6
2.5 Maintenir l'offre de services médicaux sur le territoire communal	6
2.6 Autoriser le développement de l'offre touristique en matière d'activité et d'hébergement	6
2.7 Aménager des espaces publics qualitatifs, facteur de cohésion sociale	7
3 – Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière, équipements divers et réseaux.	9
3.1 Aménager un nouvel accès au village	9
3.2 Développer le maillage de circulations douces sur le bourg	9
3.3 Sécuriser les traversées des parties urbanisées	9
3.4 Autoriser le développement d'infrastructures de production d'énergie renouvelable et faciliter la transition énergétique	9
3.5 Assurer la couverture numérique des territoires	9
4. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, et du paysage	10
4.1 Préserver les espaces naturels sensibles remarquables	10
4.2 Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage	10
4.3 Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource	10
4.4 Protéger les personnes des risques naturels	10
4.5 Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes	10
4.6 Assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement bâti et naturel	11
5 - Objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	13
5.1 Assurer une densification de l'urbanisation	13
5.2 Limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication	14

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet communal pour l'aménagement du territoire au cours des dix prochaines années. Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Afin de limiter au mieux les risques de contentieux, il est proposé de reprendre et d'amender le contenu du projet d'Aménagement et de Développement Durables en le déclinant en trois parties :

- I – Définition des orientations générales des politiques communales en matière d'aménagement, équipement, urbanisme, développement touristique espaces naturels, agricoles et des espaces à enjeux environnementaux
- II – Les choix et priorités de la commune en matière d'habitat, transports, déplacements, équipements divers et réseaux, ainsi qu'en matière de développement
- III – Les objectifs de la commune en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les scénarii définis dans le projet de territoire s'appuient sur les éléments du SCoT en cours de réalisation à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**1 – Orientation générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat et de développement économique.****1.1 Accueillir de nouveaux habitants de manière cohérente et maîtrisée**

	2008	2016	2024	2034 (estimation communale)
Nombre total d'habitants	1 328	1 475	1550	1680
Evolution annuelle moyenne en %	2.75	1,32	0,83	0,81
Evolution du nombre d'habitant par an	32	18	9	13

Giroussens a pour objectif de continuer l'accueil de nouveaux habitants, facteur de renouvellement et de dynamisme démographique à l'échelle de son territoire. Toutefois, les élus ne veulent pas subir, mais au contraire maîtriser la croissance démographique communale et s'inscrire durablement dans le contexte de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Les élus de Giroussens ont choisi d'accueillir environ 13 nouveaux habitants par an, ce qui correspond à la tendance passée, soit un gain total d'environ 130 habitants supplémentaires d'ici à 2034.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.2 Développer l'urbanisation sur le bourg, en lien avec les deux parties actuellement urbanisées

Le développement de l'urbanisation s'est effectué au cours de ces dernières années selon les opportunités foncières sur le bourg et les hameaux, ce qui a engendré le mitage de l'espace par de nouvelles constructions.

L'objectif des élus est de développer l'urbanisation sur le bourg de Giroussens avec le souci d'affirmer une cohérence dans le développement du village, une optimisation des réseaux et des équipements publics, commerces et services existants.

1.3 Autoriser une extension de l'urbanisation limitée sur le hameau de Saint-Anatole.

La commune de Giroussens se caractérise par deux entités bâties historiques, le bourg et le hameau de Saint-Anatole.

L'objectif des élus est de maintenir cette caractéristique historique en permettant une urbanisation limitée sur le hameau, dans le respect des contraintes agricoles, environnementales et paysagères du secteur.

1.4 Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les autres hameaux et les écarts

Outre le bourg et le hameau de Saint-Anatole, Giroussens se compose de nombreux écarts ou petits hameaux, où se sont développées ou maintenues des constructions parfois sans lien avec des exploitations agricoles. Cette urbanisation a favorisé le mitage du paysage par ces constructions.

Soucieux de modérer la consommation du foncier et d'éviter le mitage du paysage sur leur territoire, les élus ont décidé de ne pas développer l'urbanisation sur les différents écarts. Toutefois, afin de permettre l'évolution du bâti existant et la préservation de constructions rurales de bonne qualité, les élus veulent permettre une extension modérée de ces constructions, la réalisation d'annexes ainsi que certaines transformations d'usage.

1.5 Développer une offre diversifiée de logements, accessibles à tous

La commune dispose d'une offre de services diversifiée de proximité.

Afin de permettre à tout ménage de s'installer et de se maintenir sur le territoire communal, les élus ont engagé un programme de logements sociaux avec Tarn Habitat, pour créer 16 logements accessibles, dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du SCOT en cours d'élaboration. La diversification de l'offre de logements permettra également de répondre à la demande de logements adaptés pour les personnes âgées, et les jeunes ménages.

2 – Orientation générales des politiques communales en matière de développement économique, touristique, d'offre de service et de commerce, d'équipement public.

2.1 Assurer le maintien des activités économiques sur le territoire

Giroussens comprend une partie de la zone d'activités des Massiès, d'intérêt communautaire, implantée principalement sur la commune de Couffouleux.

Par ailleurs, plusieurs activités artisanales, commerciales ou de services sont implantées dans les différents tissus bâtis apportant ainsi une offre à la population du territoire, et des emplois localisés sur la commune.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'objectif des élus de Giroussens est de permettre le développement de ces activités, facteur de dynamisme économique territorial, dans le respect de la politique d'aménagement de la Communauté d'Agglomération, dont le développement économique est une des compétences.

2.2 Offrir des potentialités foncières pour l'implantation de bâtiments artisanaux de faible volumétrie

Giroussens et le territoire intercommunal disposent d'un tissu de petites, voire très petites activités artisanales, qui pour certaines ont besoin de locaux plus adaptés à leur activité, pour lesquels, les disponibilités foncières dans les zones artisanales existantes n'apportent pas de réponse.

L'objectif des élus est de définir un secteur réservé à de petites structures artisanales existantes sur le bourg en compatibilité avec le tissu résidentiel.

2.3 Protéger l'essentiel des espaces viticoles

Giroussens fait partie de l'aire géographique AOC Gaillac et de celle des vins de pays des Côtes du Tarn. Plusieurs parcelles viticoles sont visibles sur le territoire communal. Ces activités participent au dynamisme agricole d'une part, et caractérisent le paysage de Giroussens d'autre part.

Les élus de Giroussens ont décidé de protéger l'essentiel de ces espaces agricoles en dehors des espaces interstitiels afin de permettre la pérennisation de cette occupation du sol et le paysage communal.

2.4 Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles

Giroussens est une commune rurale avec de nombreuses exploitations agricoles implantées sur le territoire, parfois sur des entités bâties ou en limite de l'urbanisation résidentielle.

La volonté des élus de Giroussens est de préserver cette identité rurale avec le maintien et le développement du tissu économique agricole, facteur de dynamisme économique par la création et le maintien d'emplois et dans un second temps, facteur d'entretien des paysages.

Le maintien à vocation agricole des terrains agricoles à forte valeur agronomique pour permettre l'installation et le développement des exploitations agricoles constitue un second objectif des élus.

2.5 Maintenir l'offre de services médicaux sur le territoire communal

Giroussens, bourg rural relais au sein du Pays, dispose d'une offre socio-médicale satisfaisante et répondant aux besoins de proximité de la population.

L'objectif des élus est de permettre le maintien de ces différentes activités sur la commune,

2.6 Autoriser le développement de l'offre touristique en matière d'activité et d'hébergement

Giroussens est une commune présentant une richesse touristique reconnue notamment au travers du Jardin botanique des Martels (40 000 visiteurs/an), du petit train touristique de Saint-Lieux-les-Lavaur dont le parcours se développe principalement sur le territoire communal et du centre de céramique.

L'objectif des élus est de valoriser ses sites afin de maintenir l'offre touristique sur le territoire, tout en permettant de développer de nouvelles offres d'activités, dont l'agritourisme ou d'hébergements et ainsi fidéliser la clientèle, source de développement économique pour d'autres secteurs du territoire intercommunal.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.7 Aménager des espaces publics qualitatifs, facteur de cohésion sociale

La municipalité de Giroussens travaille depuis plusieurs années sur le cadre de vie des administrés par la mise en œuvre de différents projets.

Les élus ont décidé de continuer cette politique d'aménagement par la réalisation d'espaces publics qualitatifs sur des secteurs bâtis, afin de créer un maillage entre les différents secteurs bâtis.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS URBAINES ET ECONOMIQUES DE LA COMMUNE DE GIROUSSENS

ORIENTATIONS URBAINES ET ECONOMIQUES

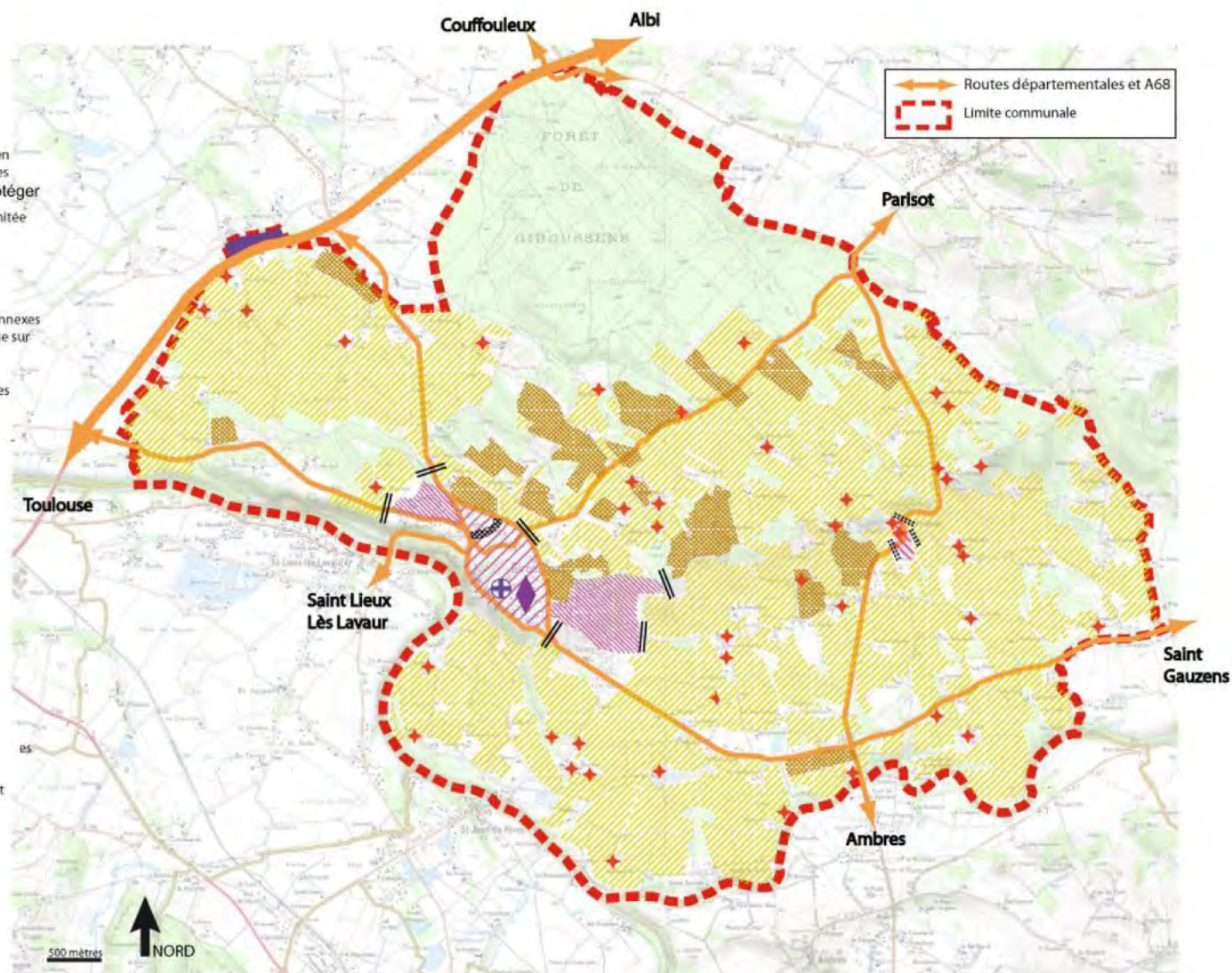
-  Développer l'urbanisation sur le bourg, en lien avec les deux parties actuellement urbanisées
-  Entrée de village à aménager et à protéger
-  Autoriser une extension de l'urbanisation limitée sur le hameau de Saint-Anatole
-  Entrée de hameau à préserver
-  Finaliser l'urbanisation des deux extrémités du bourg

Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les autres hameaux et les écarts.

-  Assurer le maintien des activités économiques sur le territoire
-  Permettre l'implantation de bâtiments artisanaux de faible volumétrie
-  Maintenir l'offre de services médicaux sur le territoire communal

ORIENTATIONS AGRICOLES

-  Protéger l'essentiel des espaces viticoles et les vergers
-  Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3 – Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière, équipements divers et réseaux.

3.1 Aménager un nouvel accès au village

Aujourd'hui l'accès au village se fait par une voirie et des carrefours ne présentant pas une sécurité optimale. Un aménagement peut être envisagé à partir de la RD38 afin de rejoindre un aménagement sécuritaire plus adapté au trafic actuel. A ce titre-là, la commune souhaite prévoir un nouvel accès au village sur la RD 38 entre la route de Saint Lieux et le carrefour de Parisot de manière à améliorer la sécurité sur ce point-là.

3.2 Développer le maillage de circulations douces sur le bourg

Giroussens comporte un chemin de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) intitulé « Boucle des Potiers » et un parcours au sein du bourg permettant de relier certains sites remarquables de la commune.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire communal, la municipalité veut favoriser les déplacements « doux » (vélo, marche, ...) notamment au travers de la préservation des cheminements piétons existants et de la création de nouvelles liaisons. L'ensemble des circulations douces devra être accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Une réflexion sera menée sur les nouveaux secteurs d'urbanisation pour les relier à l'existant par le biais de cheminements piéton et/ou cycliste, mais aussi pour créer un maillage de circulations douce entre les secteurs résidentiels et les équipements publics présents sur le bourg.

3.3 Sécuriser les traversées des parties urbanisées

Giroussens est traversée par plusieurs routes départementales, dont certaines supportent un trafic en augmentation pour rejoindre les infrastructures et les axes structurants du territoire (Gares SNCF, Autoroute A68, aire de covoiturage, RD631 et RD87).

L'objectif des élus est d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers de ces voies (riverains, piétons, automobilistes...) par la caractérisation de ces voies au sein des entités bâties comme des rues de village et non des voies routières.

3.4 Autoriser le développement d'infrastructures de production d'énergie renouvelable et faciliter la transition énergétique

Aujourd'hui, l'offre en énergie, basée essentiellement sur des sources non renouvelables, doit faire face à une demande accrue de la part des territoires, accentuant ainsi l'épuisement des ressources et parfois des atteintes environnementales, notamment par l'émission de gaz à effet de serre.

Les élus de Giroussens ont décidé de mettre en œuvre sur le territoire communal, la transition énergétique en permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque et en favorisant l'utilisation d'équipement individuel de production d'énergie renouvelable.

Afin d'accompagner les évolutions énergétiques de demain, la collectivité souhaite que chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenne l'étude de faisabilité sur la mise en place d'un réseau de chaleur en commun.

3.5 Assurer la couverture numérique des territoires.

Afin de permettre l'accès à tous les ménages aux dernières innovations technologiques, il a été acté de permettre l'implantation d'équipements de communication visant une bonne couverture numérique de l'ensemble du territoire communal.

4. Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, et du paysage

4.1 Préserver les espaces naturels sensibles remarquables

L'environnement naturel et paysager sur un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune lui donnant ainsi une reconnaissance visuelle pour les habitants et les personnes de passage, mais participe également au cadre de vie des résidents de la commune. Giroussens comporte un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Vallée de l'Agout » (Natura 2000) et une Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « Forêt de Giroussens »

Les élus de Giroussens veulent protéger ces espaces naturels sensibles, réservoir de biodiversité et corridor écologique, offrant au territoire communal et intercommunal, une richesse patrimoniale de premier ordre.

4.2 Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage

Le territoire communal comporte de nombreux espaces boisés, bosquets et maillage de haies qui rythment le paysage et participent au maintien de la biodiversité (corridor écologique).

Les élus de Giroussens veulent protéger l'ensemble de ces éléments pour conserver les trois vocations des espaces boisés (écologique, économique et récréative), en mettant en œuvre sur les espaces les plus sensibles, des mesures de protections réglementaires adaptées (Espace Boisé Classé (EBC), identification au titre des dispositions prévues par le code de l'Urbanisme (éléments du paysage à préserver en l'état)).

4.3 Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource

Les cours d'eau, zones humides représentent des milieux très intéressants pour l'intérêt écologique, biologique et environnemental qu'il est nécessaire de préserver pour les générations futures.

Les élus, soucieux de préserver ces milieux naturels sensibles et à forte valeur environnementale, ont décidé de les protéger et de les mettre en valeur pour des objectifs de biodiversité et de gestion des eaux de surfaces.

4.4 Protéger les personnes des risques naturels

Giroussens est concerné par trois risques naturels importants, un risque inondation, risque de mouvement de terrain et un risque de retrait et gonflement des argiles.

Les élus veulent protéger les populations face à ces risques et par conséquent, ont décidé de rendre inconstructibles les secteurs les plus dangereux et de prescrire des conditions de construction sur des secteurs impactés plus faiblement.

4.5 Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes

Giroussens comporte plusieurs cônes de vue sur son environnement naturel, les sites bâtis et les communes limitrophes, en particulier sur la vallée de l'Agout. Ces cônes de vue

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

participent à la qualité du cadre de vie des habitants et caractérisent l'identité paysagère du territoire communal.

Les élus veulent préserver ces fenêtres visuelles remarquables par l'intermédiaire de la définition de secteurs inconstructibles ou par l'instauration de prescriptions pour les constructions sur ces secteurs sensibles (hauteur, implantation...)

4.6 Assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement bâti et naturel

La municipalité de Giroussens a décidé de préserver les fonds de parcelles les plus remarquables et l'instauration de règles d'intégration paysagère pour les nouvelles constructions dans un objectif de maintien des qualités paysagères du territoire communal.

Par ailleurs, et toujours dans un souci de préservation de ces espaces paysagers tampon, les élus de Giroussens veulent limiter les extensions urbaines au sein des entités bâties actuelles et favoriser l'urbanisation sur les « dents creuses encore disponibles ».

Les abords du château formés par son parc arboré et la prairie seront préservés de l'urbanisation et permettront sa mise en valeur par la délimitation de la nouvelle voie offrant des fenêtres visuelles sur l'urbanisation ancienne.

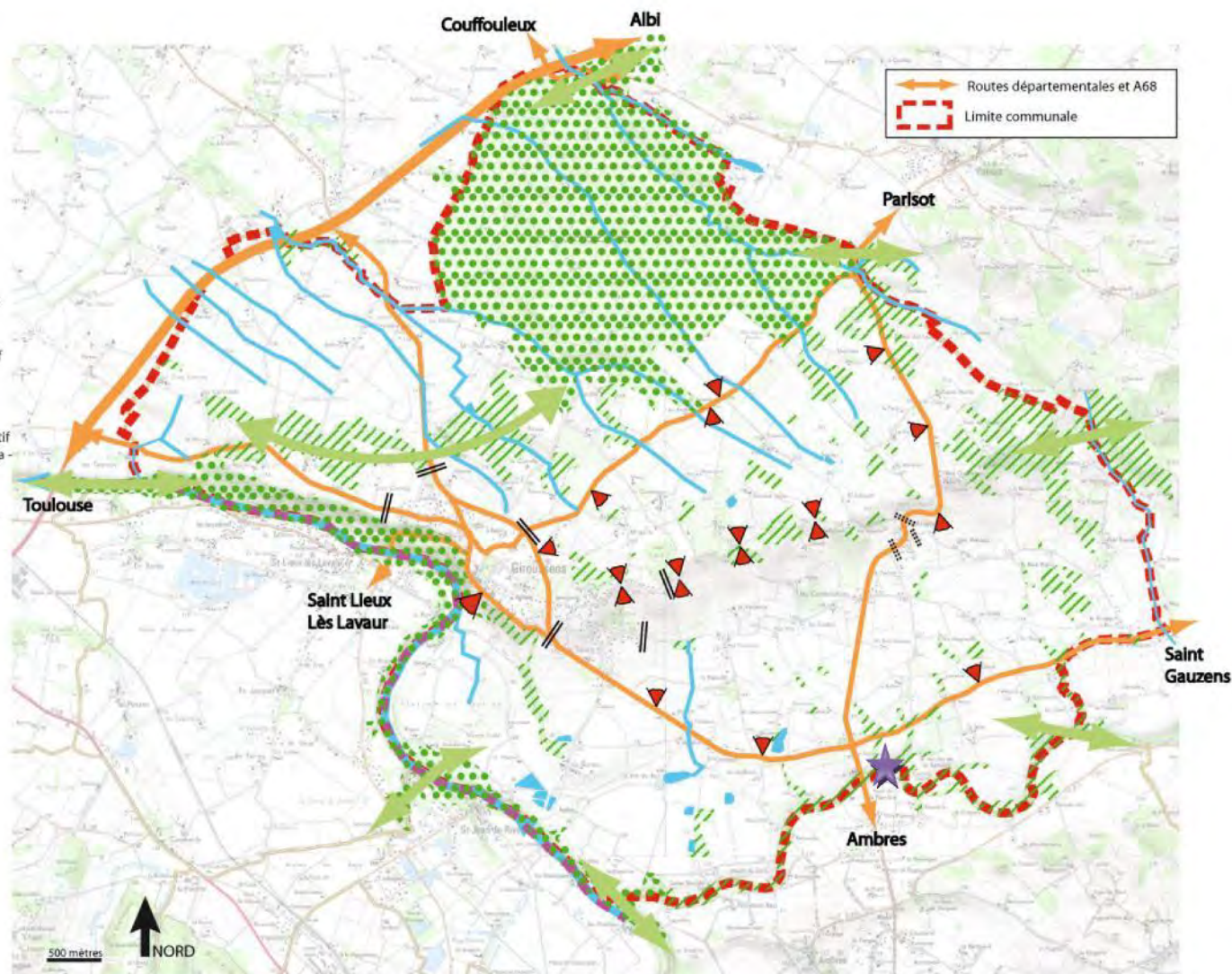
L'urbanisation du plateau structuré par les rues permettra une densité en cohérence avec le bâti ancien du village.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE DE GIROUSSENS

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

-  Préserver les espaces naturels sensibles remarquables (ZNIEFF, SIC)
-  Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et des corridors écologiques
-  Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes
-  Entrées de village et de hameau
-  Principe d'une installation d'un parc photovoltaïque



5 - Objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

5.1 Assurer une densification de l'urbanisation

Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 16.9 ha pour notamment accueillir environ 300 nouveaux habitants. Cela représente 124 nouvelles constructions d'habitation et une densité moyenne globale moyenne d'environ 7/8 logements/ha

Afin de diminuer les déplacements vers les équipements et les espaces publics communaux et compte tenu de la consommation de l'espace par l'urbanisation sur les dix dernières années, la collectivité s'engage dans une politique de modération de la consommation de l'espace.

Les élus ont défini une densification des espaces urbanisés de 12 logements par hectare, soit des parcelles moyennes de 650 m² (hors voirie et réseaux divers), conformément aux orientations du Grenelle de l'Environnement. L'objectif poursuivi par les élus est de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, deux occupations du sol importantes sur Giroussens.

Sur une période de 10 ans, compte tenu de la consommation déjà réalisée depuis 2021 (4,2 ha) et des objectifs à atteindre, il sera donc nécessaire de prévoir environ 4,3 ha de terrains ouverts à l'urbanisation pour l'habitat, en superficie brute (part des réseaux et voiries inclus) pour permettre d'atteindre l'objectif de population.

La commune se fixe comme objectif de réduire la consommation de l'espace de moitié sur les dix prochaines années pour accueillir autant d'habitants.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation du territoire et la consommation de l'espace, la commune s'engage au travers des outils offerts par le code de l'urbanisme dans une politique de maîtrise du foncier (droit de préemption, ...).

Aussi, les objectifs de la collectivité peuvent s'explicitier et se décliner de la manière suivante :

Pour maintenir la population à 1550 habitants, la commune doit construire à minima 47 logements.

Considérant que les logements vacants sont peu nombreux (moins de 5%) et qu'ils ne peuvent être réhabilités du fait de leur localisation dans la zone de risque de mouvement de terrain. Pour atteindre 1680 habitants, la commune doit permettre la création de 78 logements supplémentaires soit un total de 125 logements (avec une moyenne de 2.3 personnes par foyer).

Ces logements seront répartis de la façon suivante :

65 logements en densification (zone U) avec une densité de 12 logements/ ha	soit	5.4 ha
60 logements en extension de l'urbanisation (zone AU) avec une densité de 18 logements/ ha		3.36 ha.

5.2 Limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication

Soucieux de limiter la consommation du foncier et de favoriser un fonctionnement urbain cohérent, les élus de Giroussens ont décidé de limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies de communication à la partie actuellement urbanisée des principales entités bâties. L'objectif poursuivi est de permettre un équilibre entre le développement de l'urbanisation, le développement rural et la préservation des milieux naturels

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE DE GIROUSSENS

ORIENTATIONS URBAINES ET ECONOMIQUES

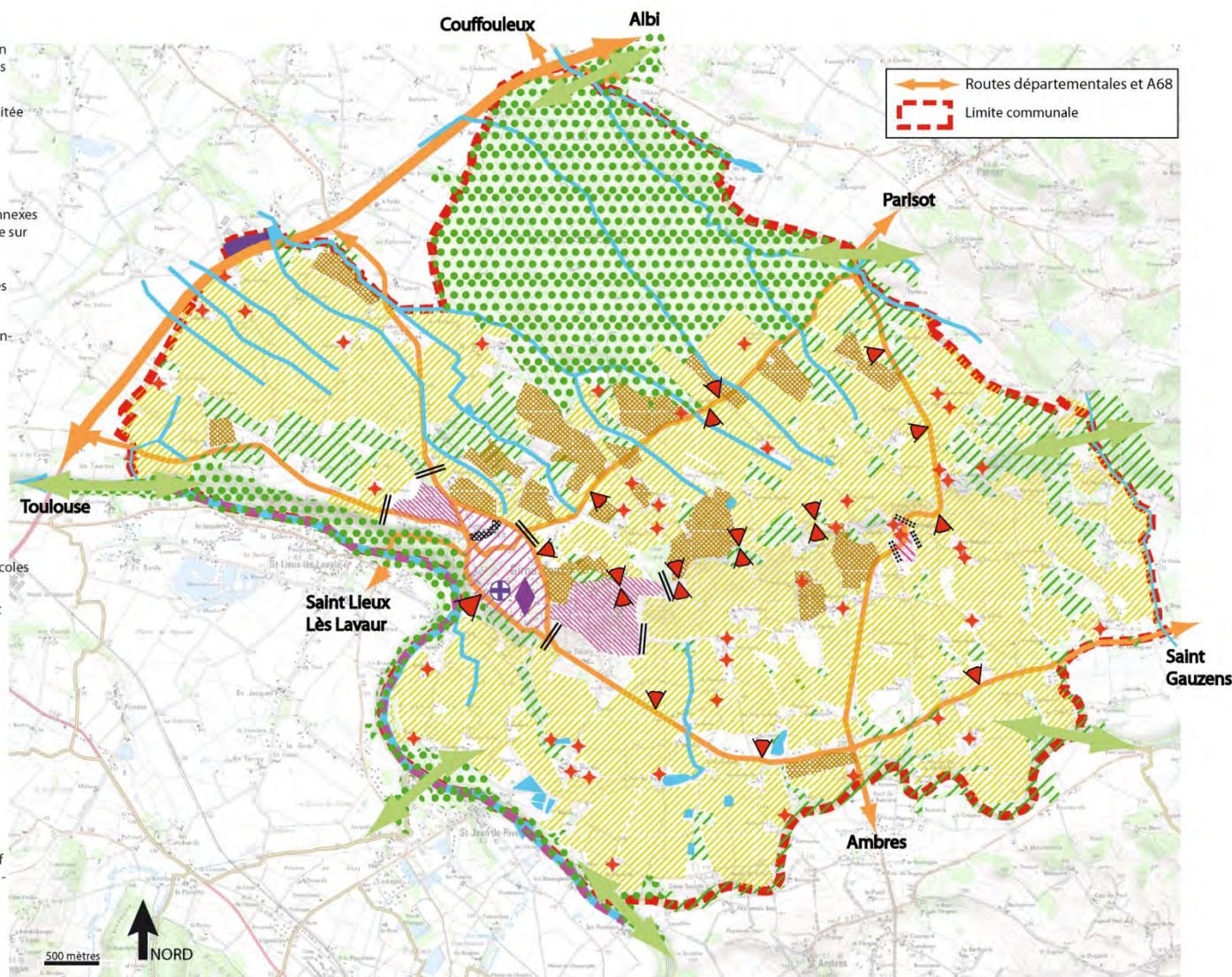
-  Développer l'urbanisation sur le bourg, en lien avec les deux parties actuellement urbanisées
-  Autoriser une extension de l'urbanisation limitée sur le hameau de Saint-Anatole
-  Finaliser l'urbanisation des deux extrémités du bourg
- Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les autres hameaux et les écarts.
-  Assurer le maintien des activités économiques sur le territoire
-  Offrir des potentialités foncières pour l'implantation de bâtiments artisanaux de faible volumétrie
-  Maintenir l'offre de services médicaux sur le territoire communal

ORIENTATIONS AGRICOLES

-  Protéger la majeure partie des espaces viticoles
-  Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

-  Préserver les espaces naturels sensibles remarquables (ZNIEFF, SIC)
-  Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et des corridors écologiques
-  Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et les communes limitrophes





PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le :16/06/2025
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : ...09/02/2026

Dossier n°11496

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-36_2026-DE



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

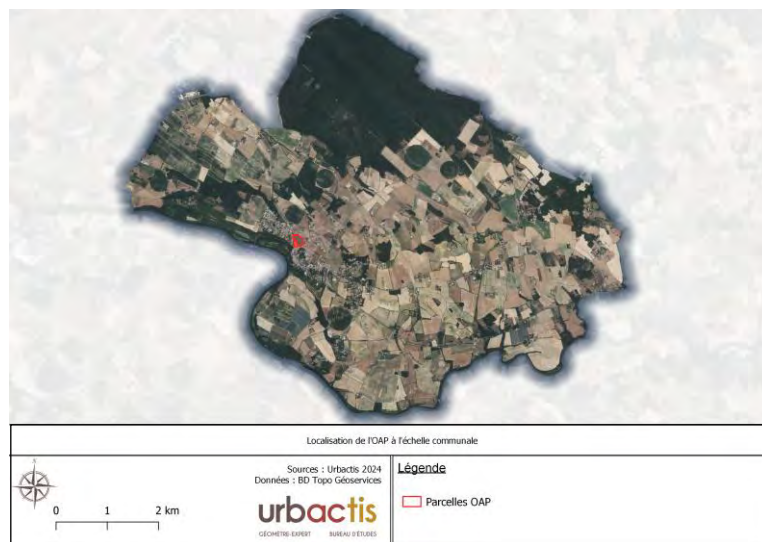
SOMMAIRE

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

SOMMAIRE	1
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
CONTEXTE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L'ARMATURE URBAINE DU CENTRE-BOURG.....	4
OAP : LIEU-DIT « LA RECLOT OUEST ».....	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT	8
RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS LE SECTEUR DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	10
OAP DENSITE.....	11
OAP THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE.....	19

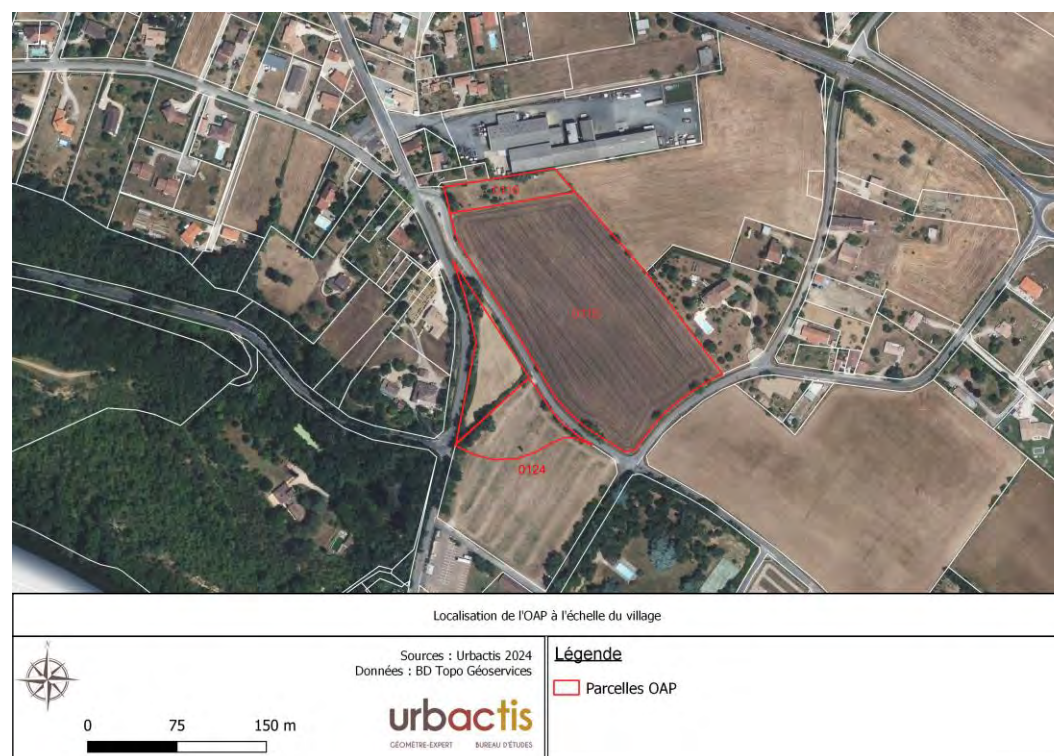
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le PLU de Giroussens n'identifie qu'une seule zone à urbaniser au sein du territoire communal. La zone soumise à orientations d'aménagements et de programmation (OAP) du PLU de Giroussens se situe en périphérie du centre-bourg de la commune, au sein des extensions urbaines récentes, et a vocation à accueillir de l'habitat.

OAP : Zone 1AU – lieu-dit « le Réclot Ouest »



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

CONTEXTE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L'ARMATURE URBAINE DU CENTRE-BOURG

Encadrée par l'Agout à l'Ouest, le contournement de la départementale RD631b à l'Est, l'organisation du centre-ancien de Giroussens s'est tournée jusqu'à présent vers le Sud-Ouest et le belvédère ainsi que vers la plaine de l'Agout, en raison des « barrières » que constituent le château de Belbèze, le cimetière et les terrains de sports. L'urbanisation future entre le village et le contournement de la départementale devra alors s'attacher à ouvrir le tissu urbain actuel sur ces nouvelles extensions urbaines afin de créer un seul et même tissu urbain cohérent, interconnecté et perméable.

Le secteur de l'OAP est marqué par un relief différent, avec un niveau relativement plat au nord (parcelles n°115 et n°116) et plutôt en pente douce vers le bourg (parcelle n°124). A noter que la parcelle n°124 pourrait faire l'objet d'une division pour la création de cette OAP puisque la partie nord est située au sein du périmètre mais que la partie sud n'en fait pas partie.

Ce nouveau tissu urbain se fondera autour des activités et des services du centre-bourg, des espaces publics et espaces verts de la commune afin de veiller à produire un tissu urbain ouvert.

La trame des espaces publics et la trame viaire (à destination des modes doux ou de l'automobile) seront adaptées afin d'améliorer les déplacements, la sécurité et la lisibilité du bourg. La trame viaire nouvelle viendra compléter l'existante afin d'interconnecter les quartiers à venir, à court, moyen et long terme et les quartiers existants. A ce titre un projet de nouvelle voie départementale devant permettre de connecter la D38 avec la D631 est en cours de réflexion.

Les espaces verts à créer seront organisés de manière à s'articuler avec les espaces existants. Ils seront les supports de déplacement doux et d'une trame végétale structurant l'espace et améliorant l'intégration paysagère des futures constructions.

Les orientations d'aménagement et de programmation veilleront alors à produire des espaces assurant une continuité, à la fois des voies internes de quartier et des cheminements piétons, entre les nouveaux quartiers et les voies existantes.

Ainsi, le développement urbain de la commune s'étant autrefois effectué en périphérie du bourg, est voué à se recentrer en continuité du noyau urbain du centre-bourg afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles, de veiller à la préservation des espaces naturels et de conforter l'identité villageoise du développement urbain du centre-bourg de Giroussens.



OAP – lieu-dit « le Réclot Ouest » - Vue depuis la D38

Vue sur l'Est de l'OAP depuis la D38 dite Promenade du Parc

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

OAP : LIEU-DIT « LA RECLOT OUEST »

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE



En limite Nord du centre-bourg, en lien avec l'espace rural, le site est accessible depuis la RD38 et la RD631. Il est bordé au Nord par une construction liée à une activité artisanale de carrosserie, une zone agricole à protéger à l'Est, une zone naturelle au Sud-Ouest dont une partie sert de stationnement lors de grandes manifestations dans

le centre-bourg (marché des Potiers), de l'habitat pavillonnaire à l'Ouest et au Sud-Est.

L'enjeu du site sera d'aménager un espace public central et large, permettant d'ouvrir le quartier, de travailler la co-visibilité avec l'activité économique au Nord, et de cadrer les cheminements doux vers le centre-bourg afin d'accentuer la perspective sur ce dernier et son patrimoine (église). L'objectif sera également l'aménagement du carrefour entre la nouvelle voie départementale à créer et la Promenade du Parc. Le site sera organisé de manière à offrir une ouverture du futur quartier en direction du Sud, vers le village. Il sera également l'occasion d'aménager l'entrée principale sur le centre-bourg, au Nord de la commune. Cette nouvelle voie fera office de connexion entre la route des jardins (RD 38) et la route de Bel Air (RD631). Elle devra s'inscrire le plus harmonieusement possible dans le tissu des voies rurales, mais également de « composer avec le terrain », c'est-à-dire d'épouser au mieux le modèle très sensible du terrain pour ne pas dénaturer la qualité du paysage déjà présent.

La réalisation de cette connexion permettra de rétroceder à la commune l'actuelle partie de la RD 38 située au cœur de l'OAP. Elle deviendra ainsi

une voie communale et desservira les différentes constructions de l'opération. Cette dernière jouera ainsi un rôle de desserte interne à l'opération mais également d'espace public central au cœur du futur quartier.

De plus, le calvaire qui fait l'intersection de la route de Bel Air (RD631) et la RD38, peut devenir un carrefour, un croisement de rues en y greffant la voie de desserte du futur quartier.

Croquis du Calvaire à préserver en entrée nord du nouveau quartier –
Source : DDT 81



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

CLASSEMENT DANS LE ZONAGE : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 3,3 ha

NOMBRE DE LOTS : 60 lots + ou – 5 d'habitat individuel, d'habitat collectif et ou groupé, et d'habitat social.

MODALITES OPERATOIRES :

Le nombre important de logements à produire au regard du reste de la commune nécessite de lisser l'opération dans le temps. De même, pour des raisons de commercialisation des différents lots et de réalisations techniques liées à la voirie et/ou aux réseaux, il peut s'avérer nécessaire de réaliser l'opération en deux phases.

× Phasage et échéancier de l'opération :

- Phase 1 correspondante aux lots individuels situés en parties nord et est du périmètre de l'OAP à réaliser en première à partir de l'approbation du PLU.

- Phase 2 correspondante au reste de l'opération, à savoir les habitats urbains (avec possibilité de locaux artisanaux) en partie centrale et les logements individuels en partie sud du périmètre. Cette phase est à réaliser après l'achèvement de la phase 1 et à partir de 2030.

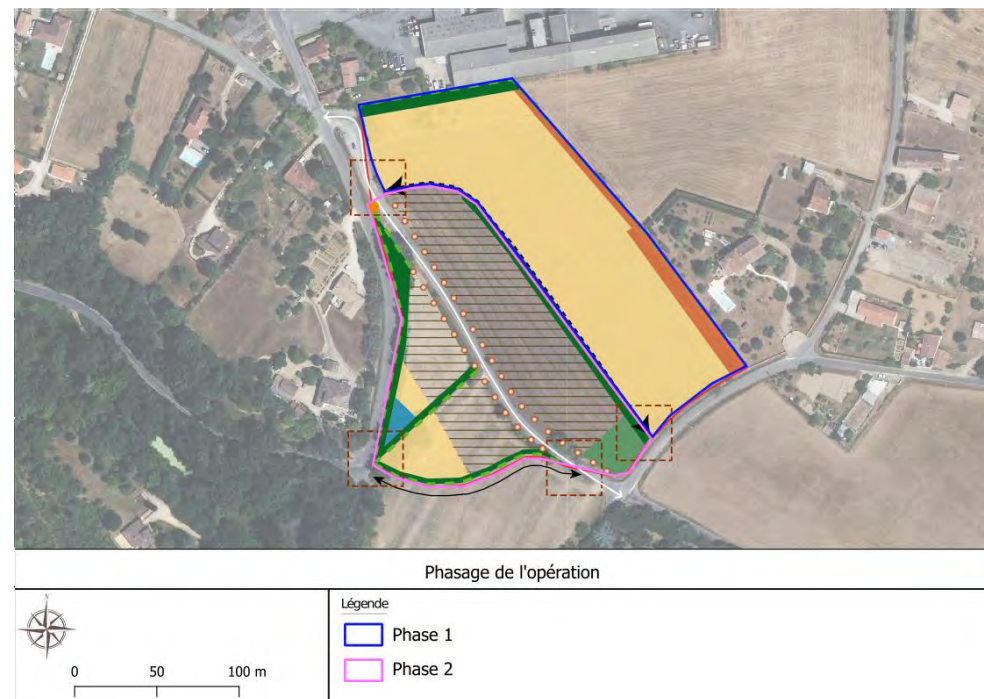
- Si en 2030 l'aménagement de la phase 1 n'est pas commencé mais que la phase 2 peut se réaliser alors il sera possible d'inverser le phasage. L'aménagement de la phase 2 pourra ainsi se réaliser à partir de 2030 alors même que la phase 1 n'est pas aménagée. Dans ce cas de figure, la phase 1 pourra se réaliser qu'une fois la phase 2 terminée.

Les aménagements liés à la voirie et aux réseaux peuvent se réaliser à partir de l'approbation du PLU indépendamment du phasage énoncé ci-dessus.

Ces phases devront être compatibles avec les principes d'aménagement du schéma de l'OAP, à savoir une phase correspondant aux lots individuels en deuxième rideau du périmètre de l'OAP et une phase

correspondant à la construction des habitats urbains pouvant également accueillir des activités artisanales, en cœur du périmètre de l'OAP et au sud.

De manière générale il sera porté une attention particulière à l'homogénéité entre les phases.



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

VOIRIES, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Le positionnement et le dessin du barreau routier permettant de relier la RD631 et la RD 38 (Route des Jardins) seront travaillés en collaboration avec les services du Conseil Départemental en charge de sa réalisation. Une attention particulière sera portée au point de traversée de cette voie. Le nouveau carrefour entre la RD 631 et la RD 38 devra être traité comme une place ou autre espace public d'entrée de ville vers le centre-bourg.

Des cheminements doux seront aménagés le long des voiries réalisant la connexion avec le cheminement piéton prévu sur la route des Jardins dans le cadre du projet du nouveau rond-point sur la RD 631 b, le centre-bourg, et l'espace vert collectif au Sud du site afin de sécuriser les traversés de la future portion de Route Départementale (barreau routier). Ceux-ci devront s'accompagner d'espaces verts structurants et distribuant le futur quartier. Des espaces publics de rencontre conviviale (placettes internes aux ilots) pourront ponctuer le réseau viaire notamment à hauteur des carrefours de voies. L'actuelle portion de la RD38 sera rétrocédée à la commune de manière à ce que les futures constructions ne se connectent pas au réseau départementale mais à cette voie interne communale. De manière générale, et comme indiqué dans le schéma d'aménagement, les carrefours à créer ou à aménager avec les voies départementales devront se faire en collaboration avec le département.

FORME URBAINE ET ESPACES VERTS : Les constructions devront être implantées en privilégiant une exposition favorable des façades principales et des jardins. L'orientation de la façade principale se fera parallèlement ou perpendiculairement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'objectif étant de reprendre la forme urbaine du centre bourg du village. Ainsi, l'implantation des constructions en alignement des voies est incitée le long de la D38 (futures voie communale), en continuité de la Promenade de Parc, pour favoriser la création d'une rue urbaine à l'urbanité importante, conformément au schéma d'aménagement où est représenté l'alignement du font bâti.

Afin de diversifier les formes urbaines, les règles d'implantation pour les constructions situées ailleurs (ailleurs de la continuité de la Promenade du Parc sur la D38) sont souples, autorisant l'implantation à l'alignement mais aussi en mitoyenneté et proposant des lots ayant une surface moyenne d'environ 560 m².

L'espace vert collectif au Sud du site entre le futur quartier et le village devra conserver les fonctions qu'il possède actuellement jouant le rôle d'entrée de ville et de lien entre nouveau quartier et centre-bourg historique. Il devra pouvoir accueillir les différentes manifestations annuelles.

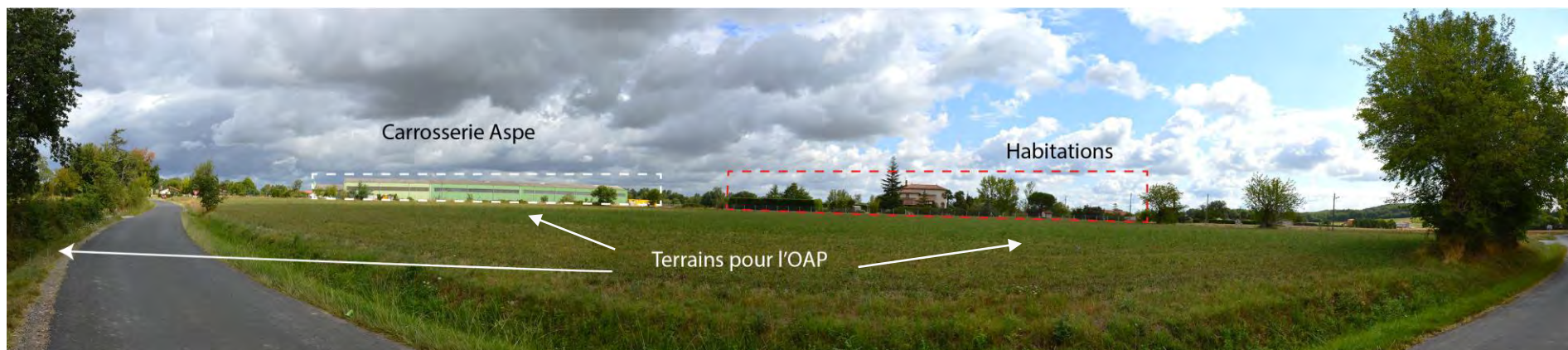
Les fonds de parcelles des lots situés dans la partie Est du site le long de la construction existante et le long de la zone agricole seront inconstructibles avec un recul respectif de 10m et 5m minimum de la limite séparative. Une haie champêtre composée d'essences locales sera à créer le long des lots situés dans la partie Est du site le long de la construction existante et le long de la zone agricole afin de limiter les co-visibilités, de favoriser l'intégration paysagère du quartier et d'assurer les continuités écologiques. Des noues paysagères pour la récupération des eaux pluviales sont à prévoir. Un arbre par lot sera à planter le long des voies et réparti de manière uniforme sur l'ensemble de l'opération.

Un bassin de gestion des eaux pluviales pourra être aménagé au sud de l'OAP. Cette localisation est choisie afin d'être en cohérence avec la topographie du terrain, permettant ainsi un écoulement naturel des eaux.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE : Le site devra accueillir, conformément au PADD, environ 60 lots + ou - 5 dont la vocation principale sera l'habitat ; sous forme d'habitat pavillonnaire, individuel groupé, maisons de ville et collectif. De plus et en lien avec la commune, un espace sera réservé pour les associations au sud-ouest de l'opération où il sera possible de créer des habitations partagées. Enfin, conformément au règlement de la zone 1AU des constructions à vocation artisanale et commerciale de moins de 200m² de surface de plancher peuvent être réalisées (selon les conditions du règlement).

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

RESEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site devra être raccordé à l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie) déjà présents au droit des parcelles de l'opération.



Situation de l'OAP en direction du nord-est depuis le prolongement de la Promenade du Parc (D38)

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Schéma d'aménagement



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS LE SECTEUR DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rappel des objectifs du PADD : 60 logements à produire en zone AU avec une densité de 18 logements/ha

Zone faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation	Surface urbanisable en hectare	Surface en hectare réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable...)	Hypothèse moyenne du nombre total de logement	Densité / ha par rapport à la surface totale de la zone	Densité / ha par rapport à la surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable...)
Zone 1AU – Lieu-dit « La Réclot Ouest »	3,3	Environ 2,5	60 +/- 5	18	24

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-36_2026-DE



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

OAP DENSITE

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif de densité à atteindre pour les zones U à vocation habitat du PLU. Cet objectif vise à atteindre une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare au sein de ces zones.

Pour se donner les moyens d'arriver à tendre vers cet objectif, des OAP densité sont définies en zones urbaines au sein des espaces libres au moment de l'approbation du PLU et pour lesquels aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée.

Ainsi, tous les espaces libres se trouvant au sein des zones urbaines du PLU, présentant une surface de plus de 2000m² et pour lesquels aucune construction ou aménagement n'est en cours, font l'objet d'une OAP densité. Ces espaces sont localisés dans les pages suivantes.

Les constructions et aménagements dans les espaces faisant l'objet d'une OAP densité sont autorisés sous réserve que ceux-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité énoncés ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme.

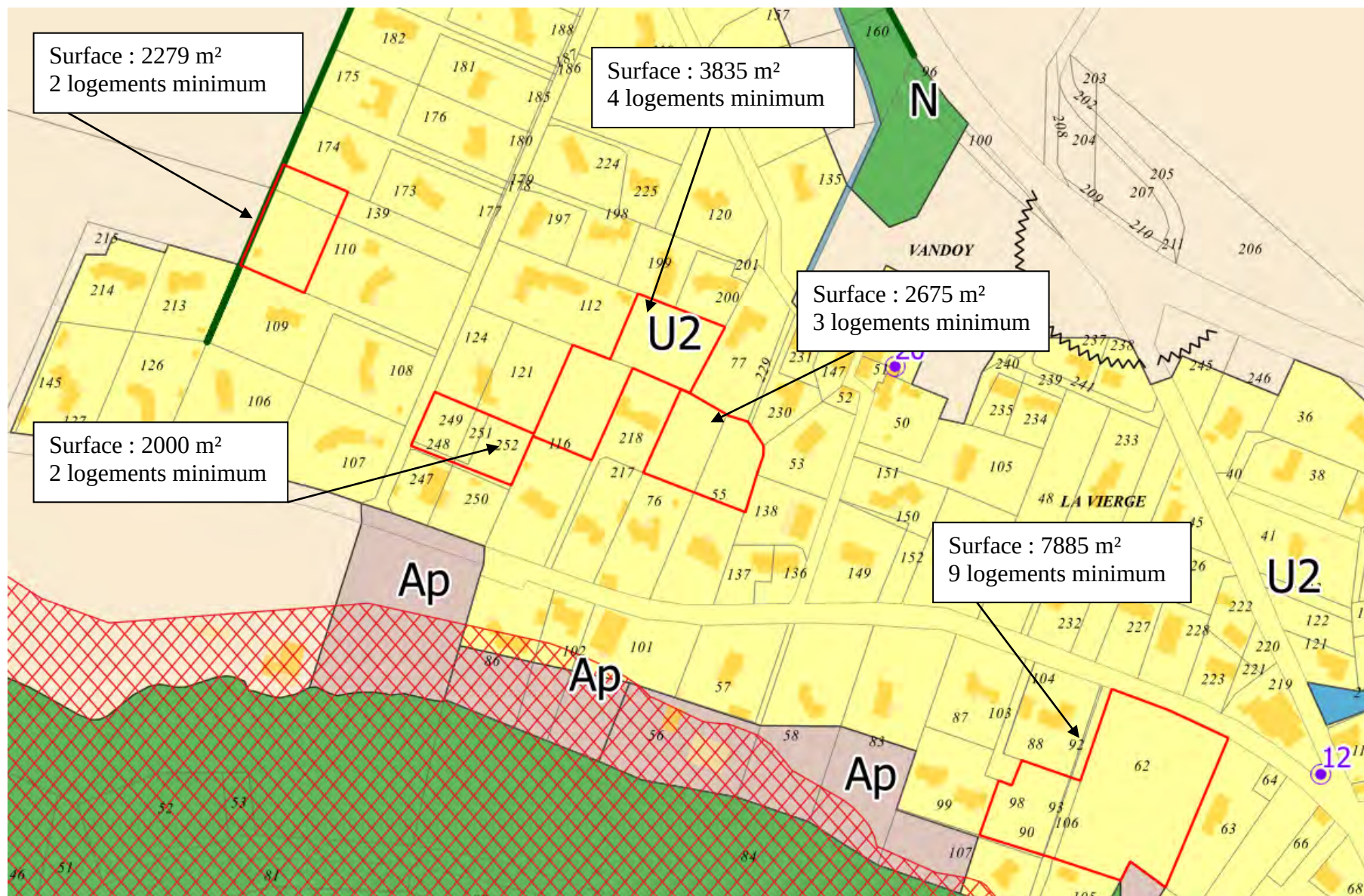
Ces OAP densité sont créées en application de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme permettant notamment aux OAP de favoriser la densification. Elles s'inscrivent également dans une démarche de diminution de la consommation de l'espace en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Au total, 20 secteurs sont identifiés pour une superficie totale d'environ 7,7 ha et un objectif de production de 88 logements, soit une densité brut d'environ 11,4 logements par hectare. En prenant en compte les espaces communs et la voirie (environ 20% de la superficie totale) la densité net attendue s'approche ainsi des 14,3 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs du PADD voulant faire s'élever la densité moyenne des zones U à une valeur d'environ 12 logements par hectare.

Concernant le nombre de logements à produire le PADD fixe par ailleurs un objectif de 65 logements produire au sein des zones U. Les OAP densité prévoient volontairement un nombre de logement supérieur pour anticiper la rétention foncière. Par ailleurs, il faut également prendre en compte les autres espaces libres de moins de 2000m², non identifiés par ces OAP, mais qui peuvent également participer à tendre vers les objectifs de densification et de production de logements fixés par le PADD.

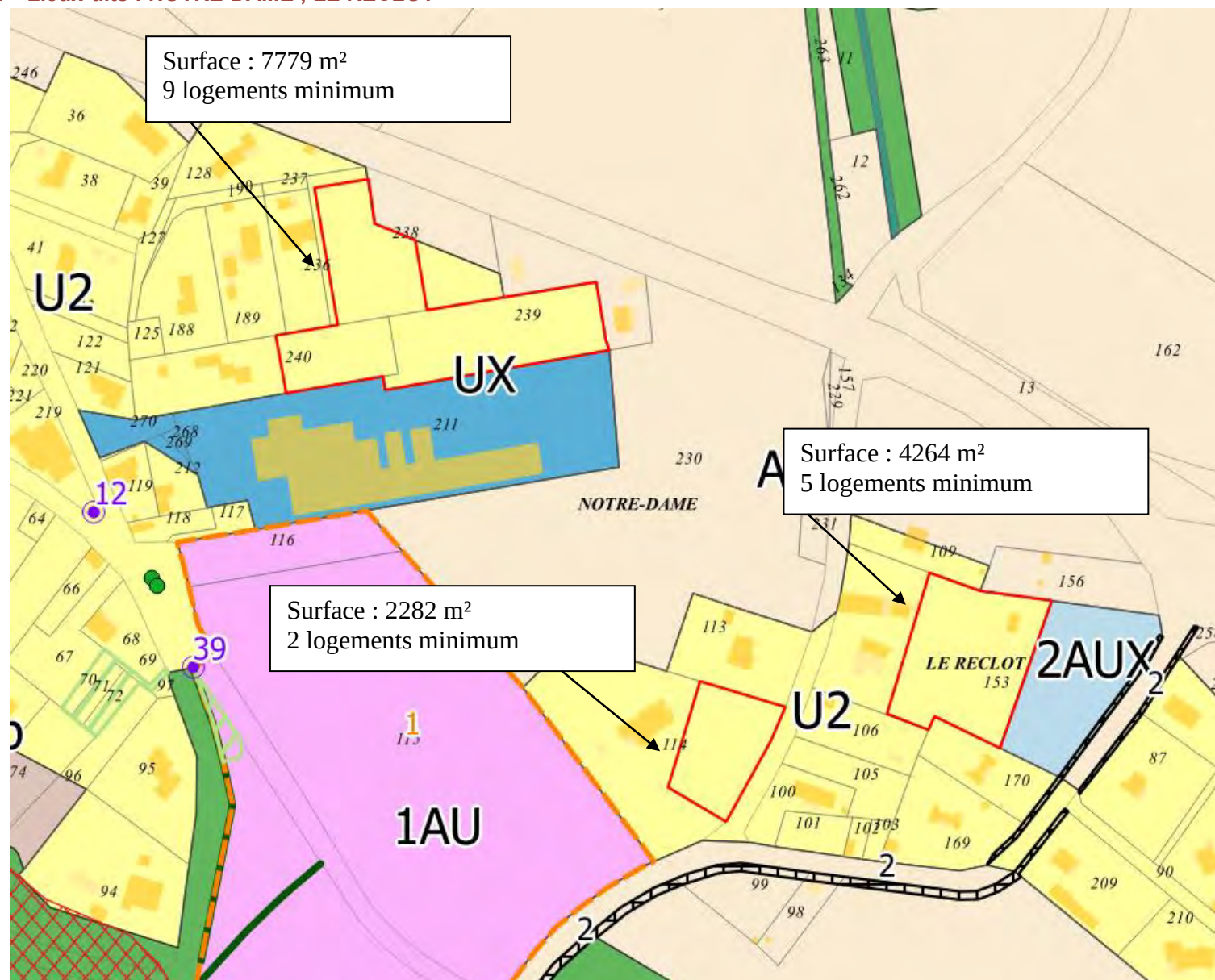
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U2 – Lieux-dits : LES CAMMAS ; VANDROY ; LA VIERGE ; BEL-AIR



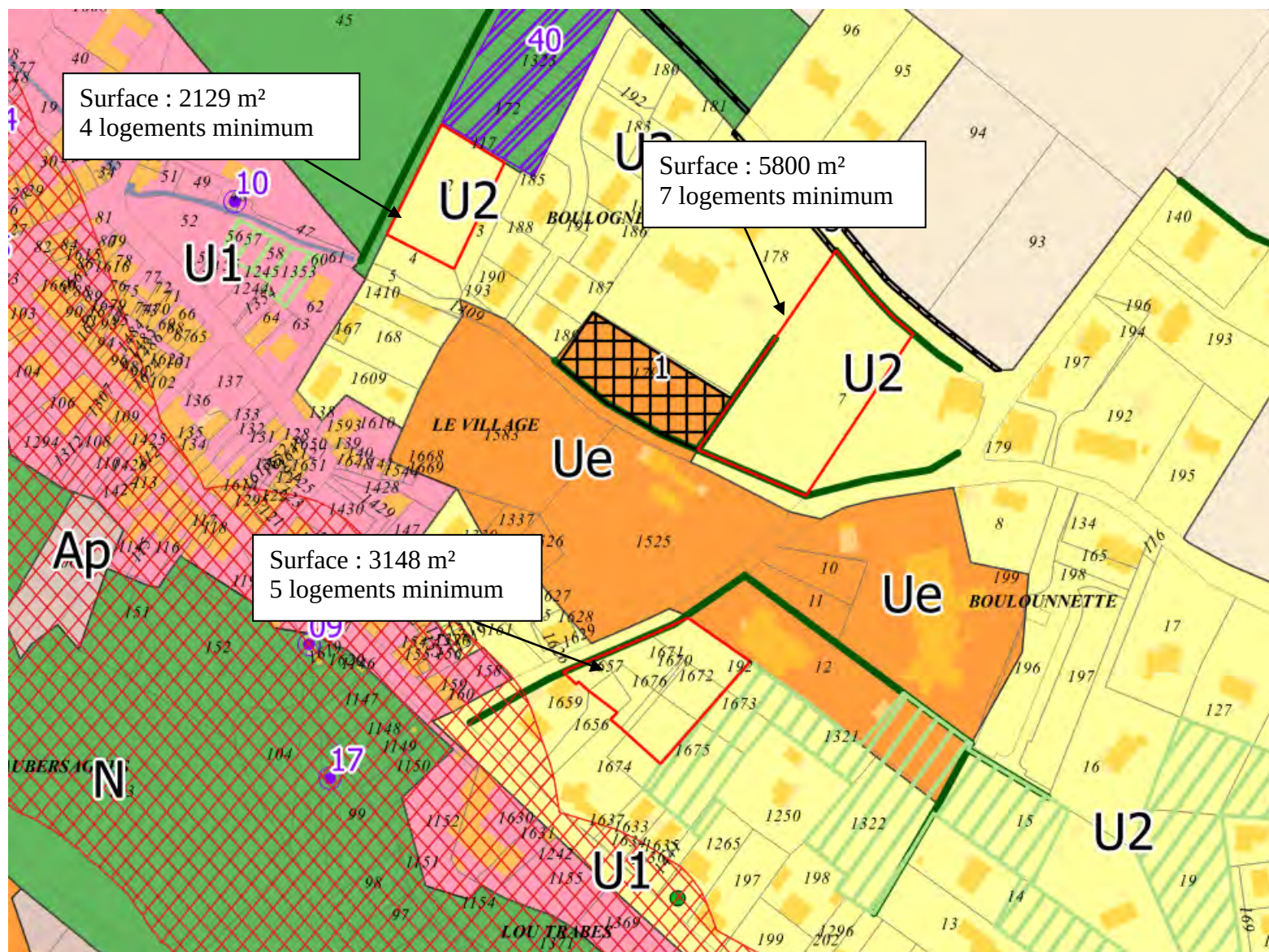
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U2 – Lieux-dits : NOTRE-DAME ; LE RECLOT



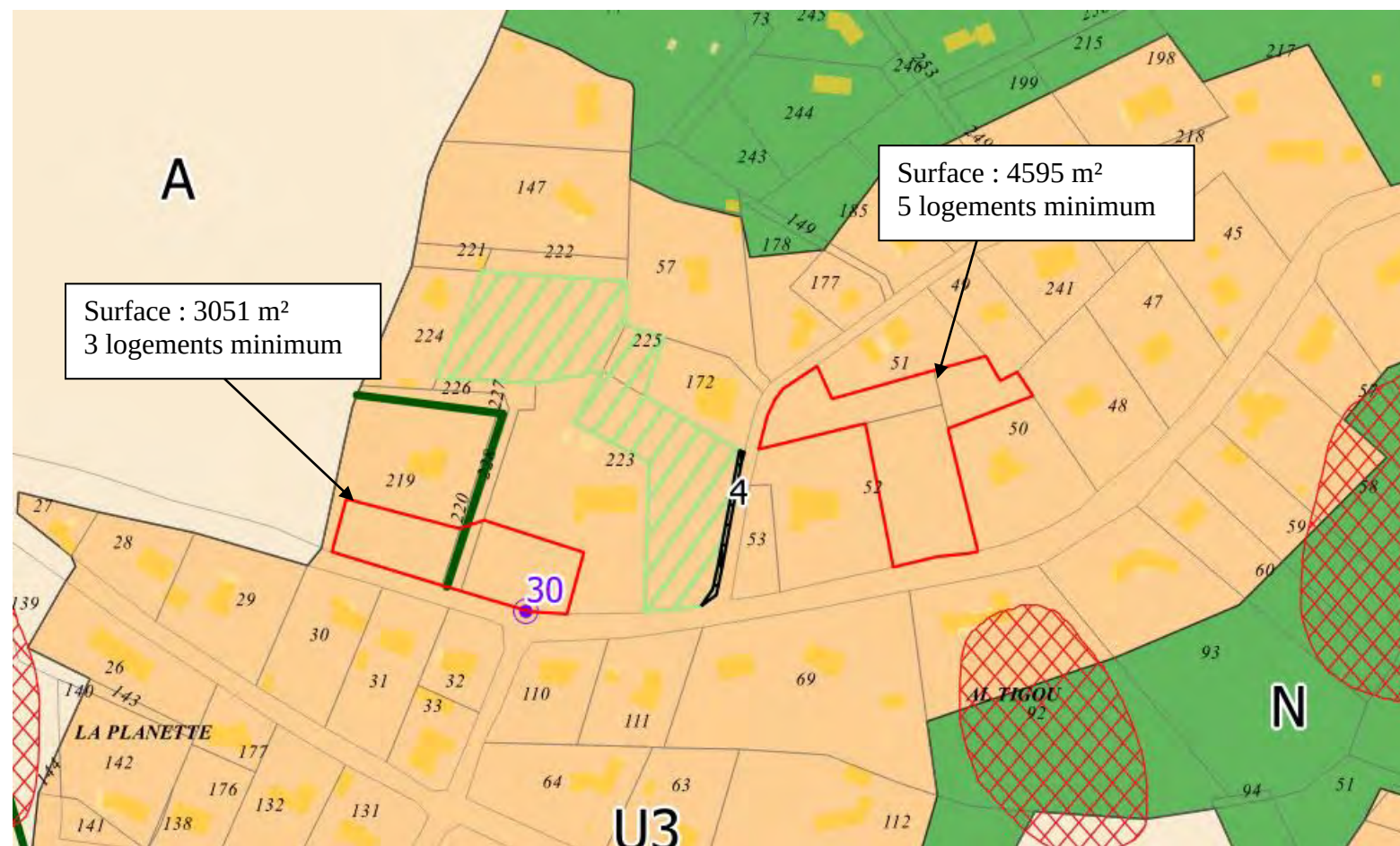
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U2 – Lieux-dits : BOULOGNE ; LE VILLAGE



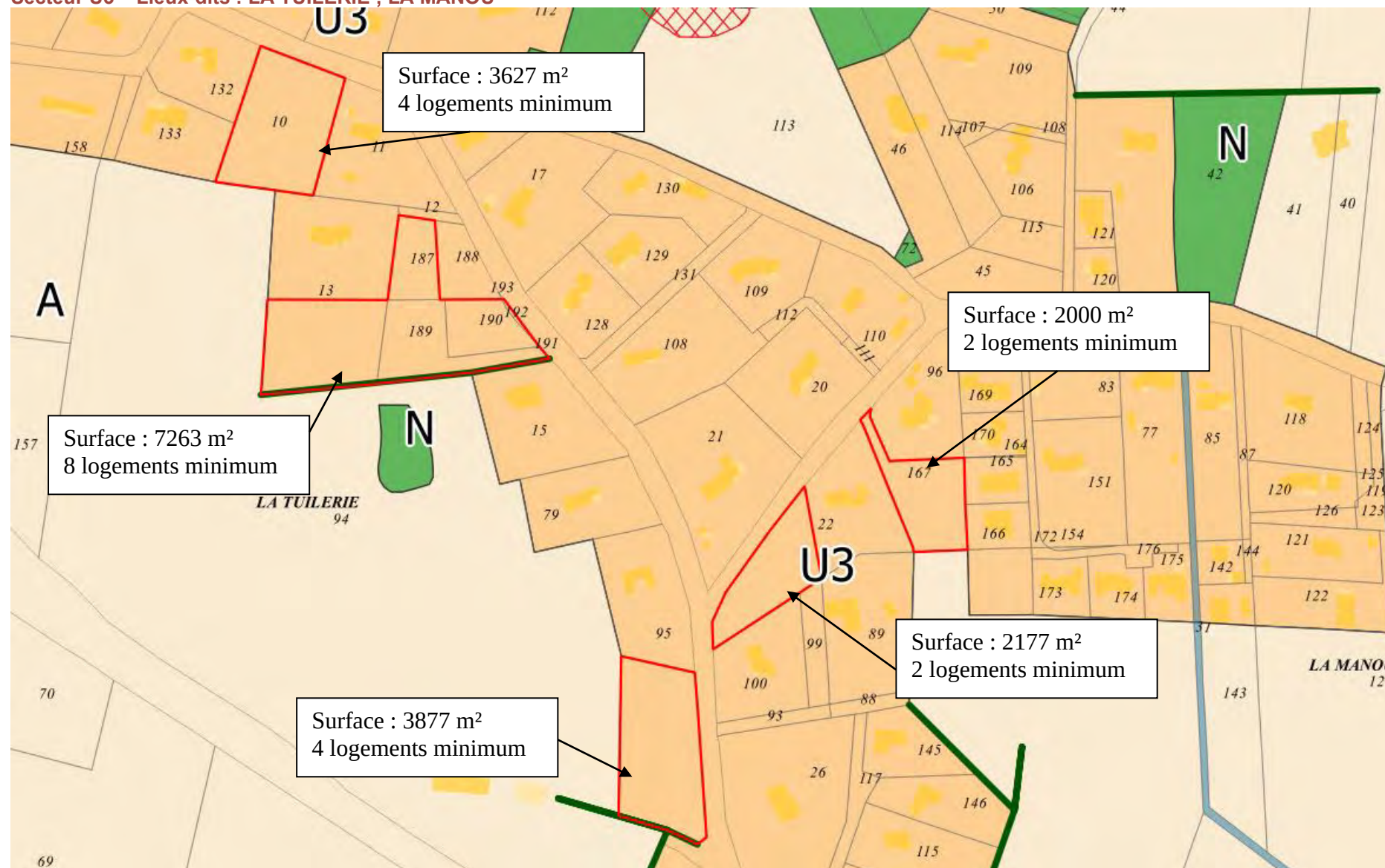
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U3 – Lieu-dit : BELLEVUE



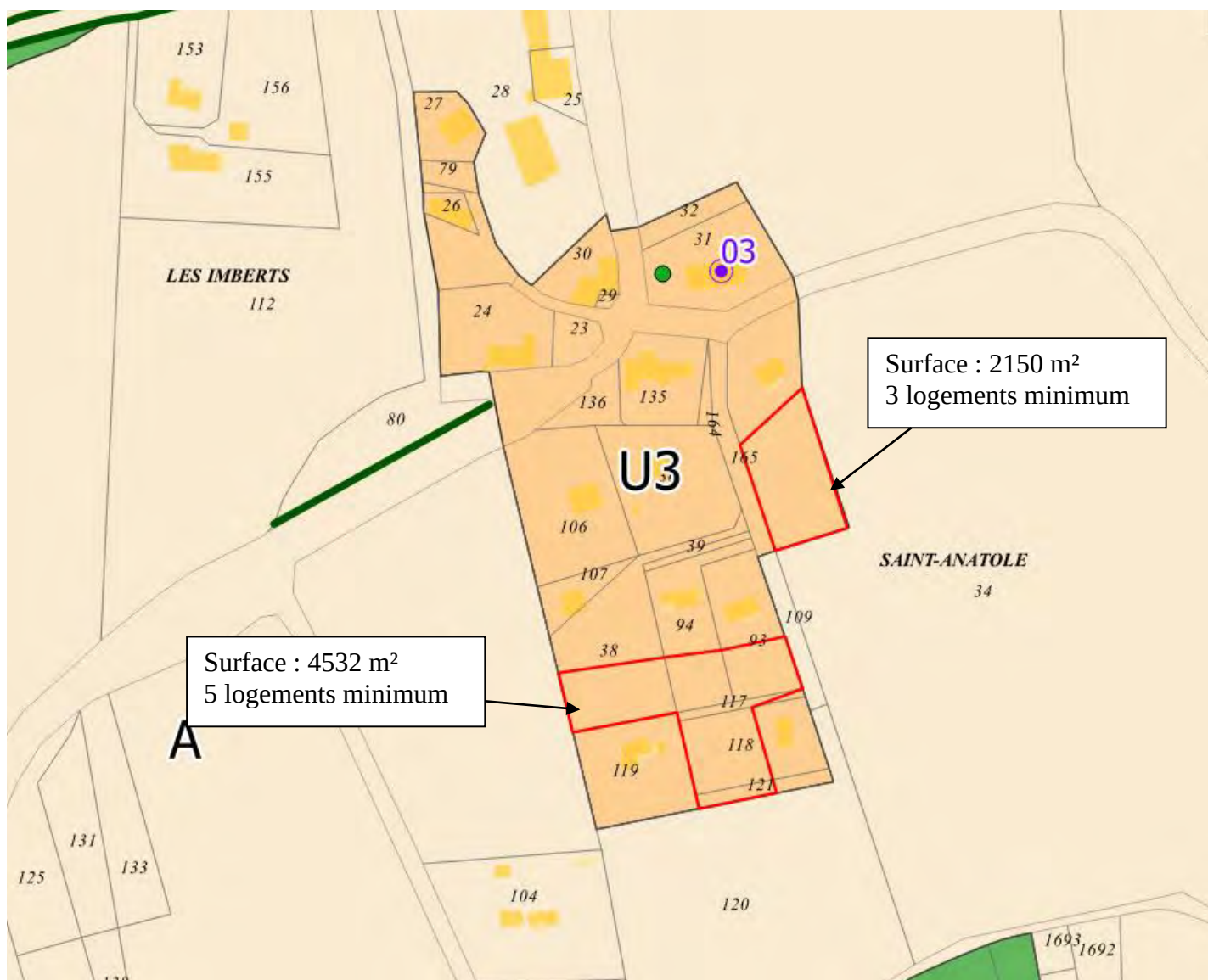
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U3 – Lieux-dits : LA TUILERIE ; LA MANOU



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Secteur U3 – Lieu-dit : SAINT-ANATOLE



OAP THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville (article R.151-6 du Code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (article R.151-7 du Code de l'urbanisme).

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Rappel des orientations 4.1, 4.2 et 4.3 de l'axe 4 du PADD : Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, et du paysage:

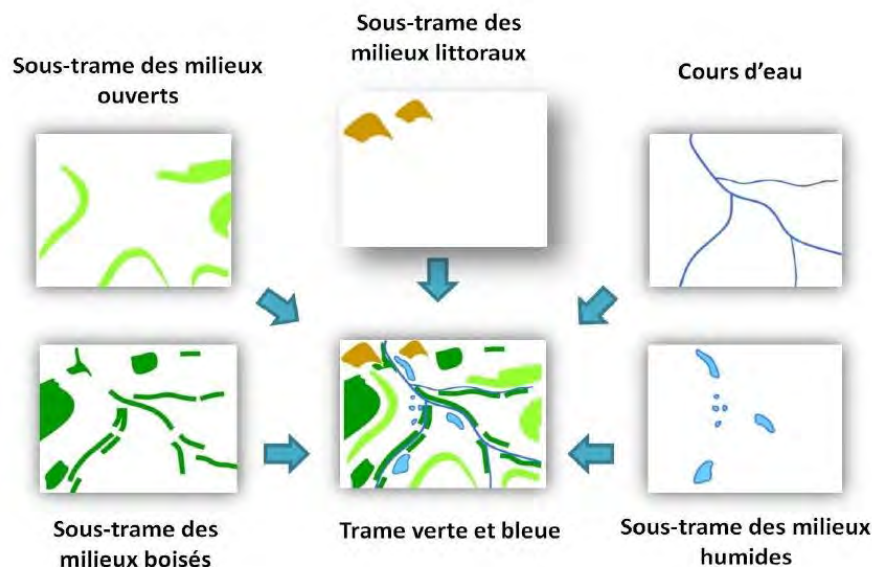
- Préserver les espaces naturels sensibles remarquables;

- Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage ;**
- Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource.**

LES GRANDS ENJEUX DE LA TVB

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, des espaces qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires (des haies), discontinus (un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (une mosaïque bocagère séparant deux entités boisées). Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS



Mise en œuvre des réseaux écologiques – Source : INPN-MNHN

TRAME BLEUE

Le chevelu du réseau hydrographique est dense. En-dehors du Tarn, de l'Agout et du Dadou, il est en revanche peu lisible (fonds de vallons peu bâtis). Sur la terrasse supérieure de la commune, les ruisseaux principaux du Riou Tort et de Vergnet s'écoulent au Nord du territoire en traversant la forêt pour rejoindre le Tarn. Parallèlement à ces ruisseaux, un réseau de ruisseaux moins importants sillonne le Nord-Ouest de la commune avant de rejoindre également le Tarn. Au Sud en revanche, l'impact paysager des rivières est très important. A une échelle plus fine, des retenues « collinaires » liées au besoin d'irrigation sont observables.

TRAME VERTE

Les espaces boisés apparaissent principalement sur les hauteurs enclavées, dans les fonds de vallons, à proximité des rivières principales,

sur les coteaux mal exposés, trop pentus.... Ils dessinent une trame verte conséquente, principalement sur les coteaux de la vallée du Tarn, au Nord de la commune, mais également en frange des coteaux surplombant les vallées de l'Agout et du Dadou.

Entre ces deux trames vertes reliées entre elles à l'Ouest de la commune, quelques petits bosquets subsistent entre les parcelles agricoles réparties sur le plateau. Ces boisements étaient jadis reliés entre eux par un réseau de haies bocagères qui identifiaient l'organisation du parcellaire agricole. Du fait de l'évolution des pratiques agricoles, ce maillage a aujourd'hui pratiquement disparu, ne subsistent que quelques lambeaux épars de boisements linéaires.

L'intérêt écologique de ces motifs végétaux est attesté. Ils constituent des espaces relais entre les grands ensembles écologiques telle la forêt de Giroussens et les vallées du Tarn et de l'Agout. Ils assurent ainsi des continuités écologiques vitales pour la conservation de la biodiversité. Ils ont aussi un intérêt fonctionnel essentiel car :

- Ils sont souvent les seuls espaces naturels au cœur d'espaces agricoles très artificialisés permettant aux espèces végétales et animales de se régénérer (flore spontanée et endémique, lieux de reproduction et réserves de nourriture pour la faune...)
- Ils permettant les échanges et flux biologiques (migration d'espèces animales)
- Ils assurent une protection physique du milieu physique qui limitent l'érosion éolienne et hydrique des sols, régulent les régimes hydrauliques des cours d'eau et filtrent les rejets polluants pouvant contaminer les sols et l'eau.

L'organisation spatiale des espaces naturels au sein de la commune met en évidence :

- Des corridors et noyaux écologiques de référence tels que la vallée de l'Agout et la Forêt de Giroussens qui sont réparties au Sud et au Nord de la commune ainsi que des trames vertes et bleues qui traversent le territoire communal et relient ces corridors biologiques de référence entre eux.

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

- Des taches et linéaires éparpillés dans l'espace agricole, espaces relais de biodiversité, qui pourraient s'ils étaient mis en relation, constituer de nouveaux corridors écologiques de référence, notamment au travers de plantations de haies bocagères (boisement du coteau, reconstitution rivulaire, valorisation des zones humides, plantations de haies bocagères...)
- Un chevelu hydrographique dense mais discontinu et artificialisé.

Le maintien et la restauration de la continuité des différents réseaux et milieux est un des enjeux écologiques du territoire communal de Giroussens.

PROTEGER ET AMELIORER LA FONCTIONNALITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

❖ Protéger

La première étape permettant de maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire est de préserver les éléments les plus patrimoniaux. A ce titre, le PLU a mis en œuvre différents outils permettant de garantir cette préservation.

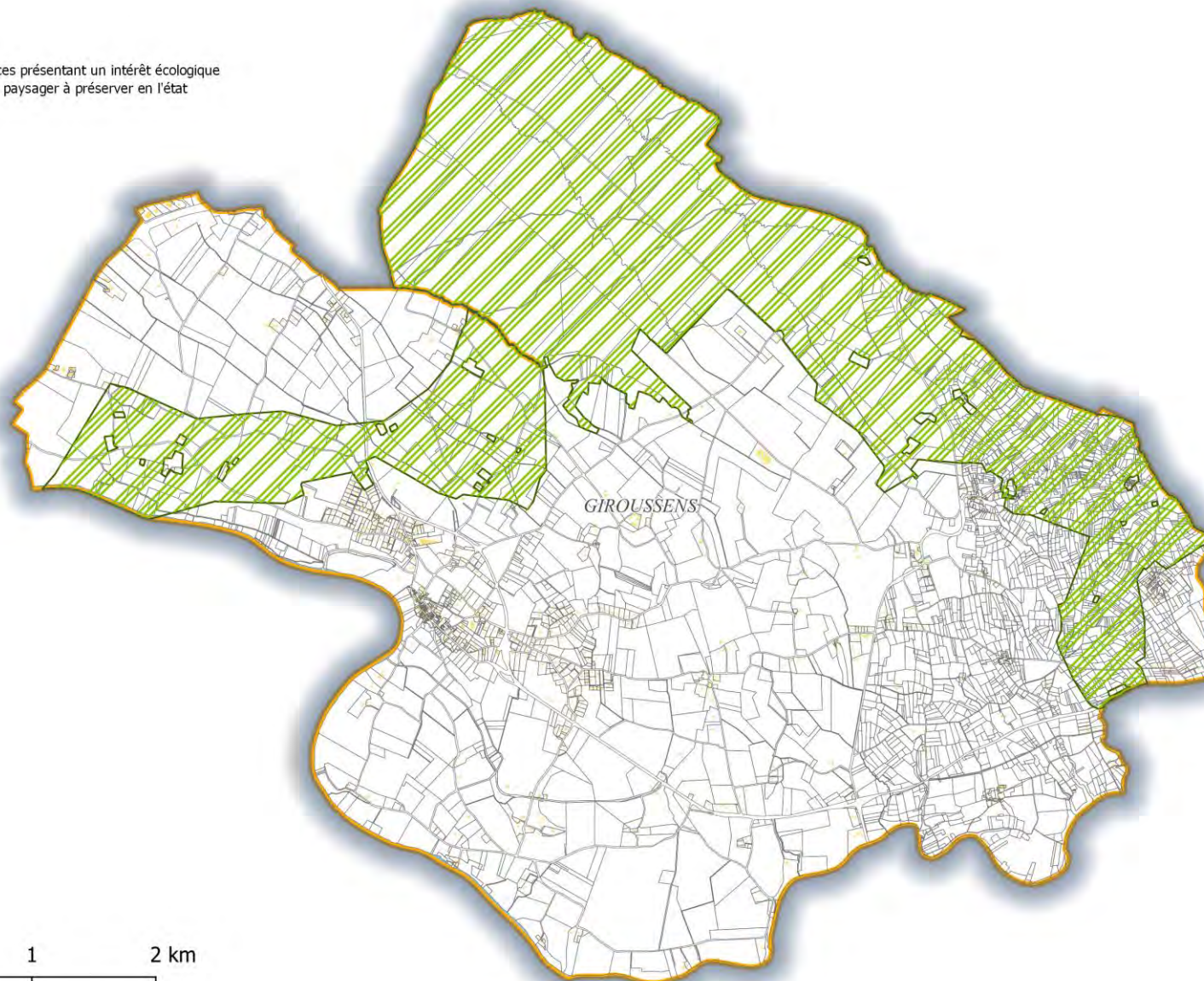
Dans les espaces délimités en hachures vertes sur la carte suivante, représentant les principaux éléments de la TVB de la commune devant être protégés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, la commune a fait le choix de ne classer aucune parcelle en zone constructible. Ainsi, trois zones sont présentes sur ces espaces :

- La zone N pour les espaces boisés ;
- La zone Ae pour les espaces agricoles situés au sein de la ZNIEFF ;
- La zone A pour les autres espaces agricoles

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

TVB

 Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver en l'état



0 1 2 km

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

❖ Renforcer

La fonctionnalité de la trame verte et bleue peut être améliorée par un renforcement du réseau de haies existant. Outre leur rôle dans le maintien des continuités écologiques locales, les haies bocagères sont des éléments paysagers qualitatifs qui contribuent à la régulation des eaux de ruissellements et luttent contre l'érosion des sols. Elles présentent également un intérêt pour l'agriculteur car elles abritent des espèces auxiliaires de cultures (pollinisateurs, prédateurs de ravageurs) et protègent les cultures contre le vent.

L'analyse de la trame verte et bleue identifie par des flèches plusieurs secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont à préserver. Afin de rétablir la bonne fonctionnalité écologique des corridors de la commune, ces secteurs sont à cibler en priorité dans le cadre d'actions d'implantation de haies.

Les haies implantées, idéalement d'une largeur minimum de 3 mètres, devront être constituées d'une strate arbustive et d'une strate arborescente composées d'essences locales : Erable champêtre, Noisetier, Charme commun, Troène commun, Orme champêtre, Cormier ... Les arbres et arbustes à baies sont à privilégier car ils offrent une ressource alimentaire à la petite faune, notamment à l'avifaune : Aubépine, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Merisier, Prunellier, Sureau noir... Afin de garantir une densité suffisante et d'offrir une meilleure résistance au gel et au vent, il est conseillé de planter la haie sur deux rangs. Les arbustes de moins de 1 mètre doivent être espacés d'environ 50 cm, ceux de plus d'un mètre doivent être espacés de 50 cm à 80 cm tandis que les arbres doivent être espacés d'un mètre. Dans les secteurs potentiellement favorables à la régénération naturelle, il est possible de recréer des haies en abandonnant le gyrobroyage et en laissant se développer une végétation ligneuse spontanée.

L'entretien des haies bocagères doit se faire en automne/hiver, hors période de reproduction de l'avifaune nicheuse. Afin de favoriser

l'entomofaune et de créer des microhabitats favorables à la thermorégulation des reptiles, il est conseillé de maintenir une bande herbacée gérée par fauche tardive d'un à deux mètres de large le long des haies bocagères.



Haie bocagère dense, exemple d'espèces d'avifaune protégées susceptibles d'y nidifier : Pie grièche-écorcheur et Hypolaïs polyglotte (photographies prises hors Giroussens) – Source: SIRE Conseil

L'implantation de haies bocagères de type « Lisières-agro-urbaine » doit être privilégiée dans les secteurs de contact entre les enveloppes urbaines et les zones cultivées. Ces haies brise-vent sont spécialisées dans l'atténuation et la captation de la dérive des pollutions atmosphériques et des odeurs (produits phytosanitaires, microparticules et épandages liés à la proximité immédiate avec des champs cultivés).

Cas de figure 1 : Création de la haie (pas de haie existante)

- Largeur au moins égale à 3 mètres (comprend l'ombre portée au sol), idéalement sur 3 rangs
- Porosité moyenne : de 25 % à 50 % (possibilité de voir un peu à travers)

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

- Composition : 1 rangée d'arbres à feuilles persistantes, 1 rangée d'arbres et arbustes mélangés, 1 rangée d'arbustes et buissons mélangés
- La haie doit être continue et uniforme (éviter au maximum les percées)

NB 1 : Idéalement, une bande de feuillus persistants est placée au contact direct avec la source de pollution, mais la bande de feuillus persistants et d'arbres caduques peut être inversée pour un effet plus esthétique, ou agrémentée d'espèces feuillues à feuillage persistant.

NB 2 : Une grande diversité est garante de la vie de la haie à long terme, préférer les essences indigènes.

NB 3 : Un petit fossé sur le rang central permet de mieux piéger et transformer les polluants.

NB 4 : Dans le cas où la largeur préconisée de 10 mètres ne pourrait pas être atteinte, il est recommandé d'ajouter à l'aménagement un brise-vent artificiel en bois (plus esthétique que le géotextile ou le polyéthylène). L'espacement entre les planches est ajusté à la porosité recherchée (de 40 à 50 %). Dans ce cas, une plantation sur deux rangées peut être réalisée, le brise-vent artificiel est placé sur la rangée au contact avec la source de pollution, les arbres et arbustes directement en arrière du brise-vent.

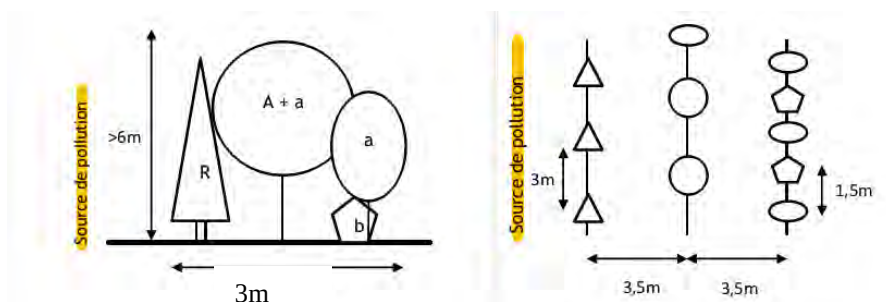


Schéma de principe de création d'une haie – Source: SIRE Conseil

Cas de figure 2 : Amélioration d'une haie existante

- Eclaircir la haie de manière à obtenir une porosité entre 25 et 50 % (un arbre ou arbuste tous les 3 mètres) ;

- Intégrer dans la haie des résineux/arbres à feuillage persistant permettant une meilleure captation des pollutions ;
- Intégrer à la haie quelques arbustes à feuillage persistant s'ils sont absents (ex : Ligustrum vulgare).

Cas de figure 3 : Intégrer un chemin à la haie-tampon

- Si un chemin est prévu ou déjà présent, il est possible de l'intégrer à la haie-tampon, à condition que la largeur soit égale à au moins 10 mètres.
- La rangée du côté de la source de pollution devra être constituée d'arbres à feuillage persistant et de buissons, l'autre rangée sera constituée d'un mélange d'arbres, d'arbustes et de buissons (toujours en respectant la distance de plantation de 3 m entre les arbres et arbustes et 1,5 m entre les buissons et tout autre végétal).

Catégorie	Essences préconisées	Quantité
Résineux/arbres à feuilles persistantes (R)	Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Choisir au moins 2 espèces
	Chêne liège (<i>Quercus suber</i>)	
	Genévrier (<i>Juniperus communis</i>)*	
Arbres feuillus (A)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)**	Choisir au moins 2 espèces
	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)**	
	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)*	
	Peuplier indigène (<i>Populus sp.</i>)*	
Arbustes (a)	Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)**	Choisir au moins 3 espèces
	Coronilla (<i>Coronilla varia</i>)**	
	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)**	
	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)**	
	Saule (<i>Salix sp.</i>)*	
	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)*	
	Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)*	
Buisson (b)	Châle (<i>Eleagnus x ebbingei</i>)	Choisir au moins 1 espèce
Catégorie	Essences préconisées	Quantité
	Cotoneaster (<i>Cotoneaster sp.</i>)	
	Fragon (<i>Ruscus aculeatus</i>)*	
	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)*	

Exemples d'espèces préconisées pour la plantation d'une haie-tampon spécialisée dans la captation de pollutions atmosphériques (non-exhaustif) – Source: SIRE Conseil

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

Mise en place /entretien

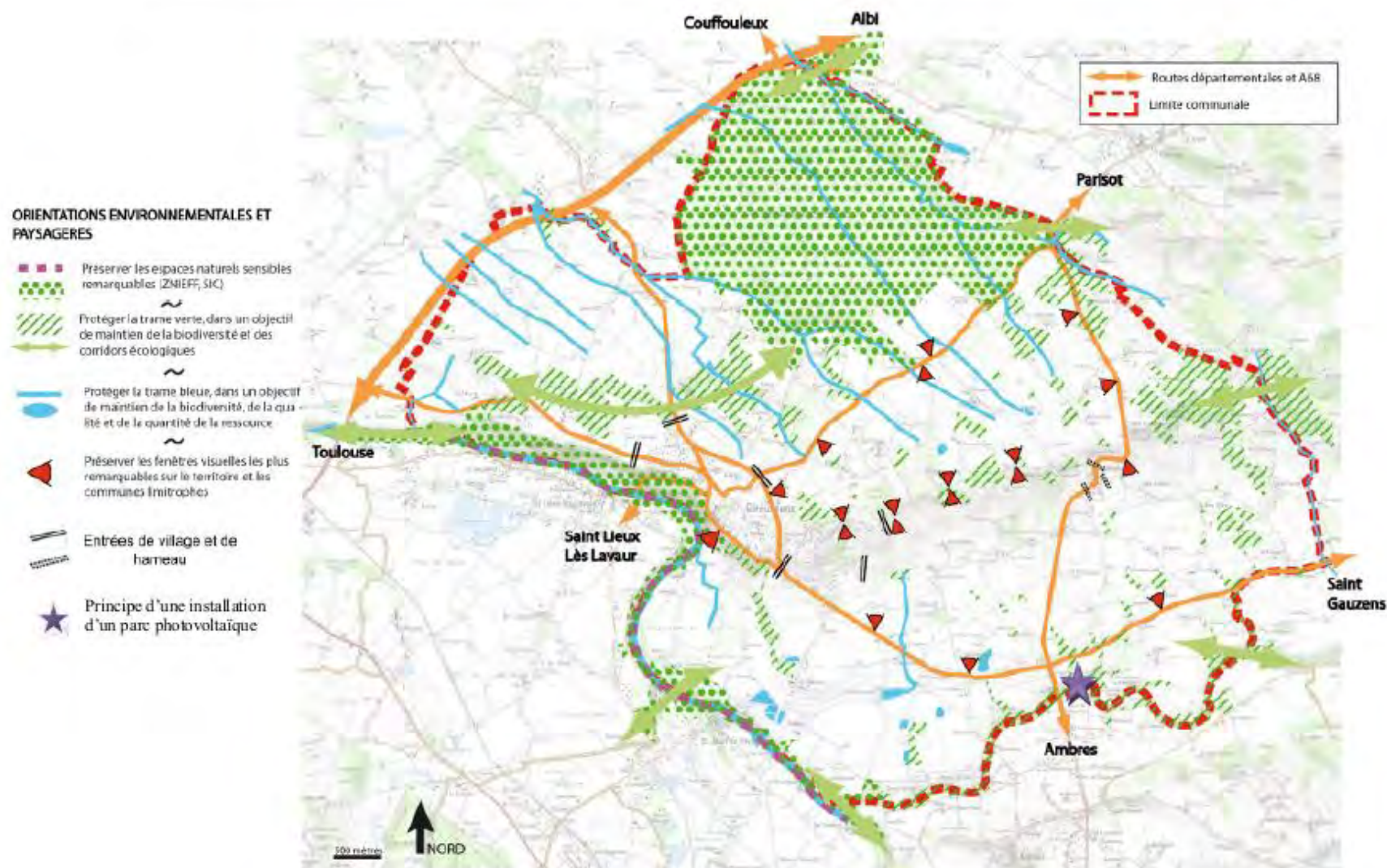
- Plantation à l'automne/début de l'hiver
- Lors de la plantation, mélanger tous les arbres appartenant à la même catégorie et les planter aléatoirement sur la rangée
- Paillage indispensable (BRF à la plantation puis feuilles mortes ramassées sur les parties communes)
- Protection contre les rongeurs et les chevreuils sur les arbres pendant les premières années
- Suivi de la mortalité au début de la 2ème saison végétative (remplacer les plans morts) puis inspection annuelle
- Taille de formation dans les premières années (arbres feuillus), élagage ponctuel au besoin

Quand cela s'avère possible, il est conseillé de mettre en place sur les espaces verts communaux des zones gérées par fauche tardive en rotation sur deux ans. Une gestion par fauche tardive permet de laisser le temps aux espèces se reproduisant dans les milieux prairiaux d'accomplir la totalité de leur cycle de reproduction. Cette mesure favorise notamment l'entomofaune (dont les pollinisateurs sauvages qui font actuellement l'objet d'un Plan National d'Action), les espèces patrimoniales liées aux milieux ouverts telles que la Cisticole des joncs et le Tarier pâtre ainsi que les micromammifères et les espèces insectivores chassant dans les milieux ouverts et semi-ouverts (chiroptères, hirondelles, Huppe fasciée...).

L'engagement de la Commune dans ce type d'actions peut être valorisé par la pose de panneaux informatifs à destination du grand public

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNE DE GIROUSSENS

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE DE GIROUSSENS



TVB du PADD de Giroussens



PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

4

Partie réglementaire

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique

www.urbactis.eu

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le14/04/2025

Approuver par délibération du Conseil Communautaire le :09/02/2026

Liste des éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

N°	Référence Cadastre	Lieu-Dit	Description
01	0F0099	Sept Fages	Eglise des Sept Fages
02	ZY0026	Saint-Pierre	Eglise Saint Pierre du Puy
03	ZV0031	Saint-Anatole	Eglise Saint Anatole
04	0D0025	Le Village	Eglise Saint Salvy
05	ZR0001	Les Gaillards	Eglise Saint Cyriaque
06	0B1543	Le Theron	Lavoir Grach
07	0B1214	Les Galinies	Lavoir des Galiniers
08	ZV0017	Bellefont	Lavoir "Foun Del Alba"
09	0D1618	Lou Trabes	Lavoir du Théron
10	0D0048	Le Village	Lavoir du Château
11	ZR0001	Les Gaillards	Lavoir Saint Cyriaque
12	ZED042	La Vierge	Statue de la Vierge
13	ZM	Le Rigou	Calvaire
14	0A0079	Bruges des Cing Chemins Hauts	Oratoire du Sacré Coeur
15	0D	Le Village	Monuments aux morts
16	ZV0017	Bellefont	Pigeonnier Bellefont
17	ZL0099	Lou Trabes	Pigeonnier rue du Théron
18	ZN0027	La grillere	Pigeonnier La Grillère
19	ZR0013	Le Pipil	Pigeonnier Le Pépil
20	ZED094	Vandoy	Pigeonnier Vandoy
21	ZY0016	La Picougne	Pigeonnier Picounio
22	ZP0043	La Masquière	Pigeonnier la Masquière
23	ZN0009	Les Martels	Pigeonnier Les Martels
24	0F0309	La Jurio	Pigeonnier La Jurio
25	0B3233	Les Bourdoncies	Pigeonnier Les Bourdoncies
26	ZO0019	Moulin du Carla	Moulin du Carla
27	0F0223	Moulin de la Ramière	Moulin de la Ramière
28	ZE	Les Cammas	Calvaire
29	ZH	La Pelforte	Calvaire
30	ZK	Bellevue	Calvaire
31	ZK	Punto du Rediot	Calvaire
32	ZL	Combagnières-Hautes	Calvaire
33	ZV	Rouxairous	Calvaire
34	ZV	Les Bourdoncies	Calvaire
35	ZV	Valax	Calvaire
36	ZN	La Grillere	Calvaire
37	ZO	Gane Sourde	Calvaire
38	ZO	Les Gaillards	Calvaire
39	ZL	Le Village	Calvaire
40	0D172,1323,1586	Cimetière de giroussens	Boulogne

*Les références cadastrales incomplètes correspondent à des éléments situés sur l'espace public

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

N°	Référence Cadastre	Lieu-Dit
01	ZO0032	La Pounche
02	ZO0051	La Pounche
03	ZP0043	La Masquière
04	ZI0013	Sourdas
05	ZY0016	La Picougne
06	0B0380	Malaterre
07	0B0396	Malaterre
08	0B1284	Massals
09	0B1490	Les Bouyals
10	0B1424	Les Gels
11	0B1414	Les Gels
12	ZV0061	Camboulives
13	ZV0059	Camboulives
14	0F0306	La Jurio
15	0F0183	La Jurio
16	0F0193	La Jurio
17	ZN0091	La Nauze



Zone

U1 : Secteur urbain correspondant au centre ancien du village

U2 : Secteur urbain à vocation d'habitat, de commerces et d'activités économiques compatibles

U3 : Secteur urbain correspondant aux hameaux

U4 : Secteur urbain destiné à des équipements publics

U5 : Zone d'activités économiques exclusivement liée l'artisanat de Massals

U6 : Secteur d'activités correspondant à la zone économique de Massals

U7 : Zone à urbaniser principalement à vocation d'habitat

U8 : Zone à urbaniser fermée à vocation commerciale

A : Zone agricole

Ae : Secteur agricole à enjeux environnementaux

Ap : Secteur agricole protégé

A3 : Secteur agricole lié à des activités économiques

A4 : Secteur agricole lié à des activités en hébergements touristiques

A5 : Secteur agricole lié à des équipements de loisir

A6 : Secteur agricole lié à l'accueil d'événement artistique

N : Zone Naturelle

Nenr : Zone naturelle destinée à la production d'énergie renouvelable

Autres Informations

Espaces soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver en l'état selon les dispositions du code de l'urbanisme (article L151-23)

Emplacement réservé

Éléments du patrimoine présentant un intérêt paysager et/ou patrimonial à préserver en l'état selon les dispositions du code de l'urbanisme (article L151-19)

Éléments présentant un intérêt paysager et/ou patrimonial à préserver en l'état selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon l'article L151-13, 2° du code de l'urbanisme (soumis à l'avis conforme de la CDENAF pour les bâtis en zone A et de la CDAPS pour les bâtis en zone N)

Autre à protéger selon les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Boisements linéaires présentant un intérêt patrimonial et paysager, à préserver selon les dispositions du code de l'urbanisme (article L151-23)

Marge de recul

Espaces soumis à une Servitude d'Utilité Publique (cf annexe 5.2)

Espaces soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Inondation de l'Agout en aval de Castres approuvé le 28/02/2022

Espace soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles "mouvement de terrain approuvé le 27/07/2020

Zone rouge

Avertissement : les données diffusées concernant la zone inondable sont informatives et non opposables au tiers. Nous ne garantissons pas leur exhaustivité et leur exactitude par rapport aux documents opposables. Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la Mairie ou à la Préfecture

urbactis
GÉOMÈTRE EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Dossier n°11496

Département du Tarn
Commune de Groussens

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.A Règlement Graphique

Plan d'ensemble



Agence de l'Agout
100 Rue du Puy de la Vierge
31000 TOULOUSE Cedex 02
Tél : 05 61 41 41 11

Agence de l'Agout
100 Rue du Puy de la Vierge
31000 TOULOUSE Cedex 02
Tél : 05 61 41 41 11

«Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2018»

Urbanisme, 2018, de Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros, 10000 euros de Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros

10000 euros de Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros, 10000 euros de Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros

Urbanisme et Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros, 10000 euros de Groussens Expert au cadastre de 10 000 euros



PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

4.B

REGLEMENT ECRIT

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique
www.urbactis.eu

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le : ...16/06/2025
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 09/02/2026

Dossier n°11496

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE U	15
THEME U.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	16
THEME U.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	18
THEME U.3 - Équipements et réseaux.....	25
ZONE UX.....	27
THEME UX.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	28
THEME UX.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
THEME UX.3 - Équipements et réseaux.....	34
ZONE 1AU	36
THEME 1AU.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	37
THEME 1AU.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
THEME 1AU.3 - Équipements et réseaux.....	42
ZONE 2AUX.....	44
THEME 2AUX.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	44
ZONE A.....	45
THEME A.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	46
THEME A.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
THEME A.3 - Équipements et réseaux.....	54
ZONE N.....	56
THEME N.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	57
THEME N.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
THEME N.3 - Équipements et réseaux.....	62
ANNEXES.....	64
ANNEXE 1 – TEINTES DES	65
FACADES EXTERIEURES	65
ANNEXE 2 – CHOIX DES ESSENCES.....	69
DES PLANTATIONS.....	69
ANNEXE 3 – CARACTERISTIQUES DES VOIES POUR LES MOYENS DE SECOURS ET DE	
LUTTE CONTRE L'INCENDIE	1
LEXIQUE	3

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Giroussens (Tarn).

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements.

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme (CU), à l'exception des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 du CU et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421-6 du CU.

2. Conformément à l'article R.111-1 du CU, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Demeurent applicables au territoire communal, les articles :

R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la sécurité publique :

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.

R.111-4 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :

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.

R.111-5 du CU, relatif à la desserte par des voies publiques ou privées :

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

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

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

R.111-26 du CU, relatif à la préservation de l'environnement :

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.

R.111-27 du CU, relatif au respect des sites naturels et urbains :

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.

Ainsi que l'article L.111-11 du CU :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de la Nature et de l'Environnement (ICPNE) ;

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement National de Publicité (RNP) et du Règlement Local de Publicité (RLP) ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

1. Le territoire de la commune de Giroussens (Tarn) est divisé :

- En zones urbaines dites « zones U », elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- En zones à urbaniser dites « zones AU », elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- En zones agricoles dites « zones A », sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles ;
- En zones naturelles dites « zones N », sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Le territoire couvert par le présent PLU, c'est-à-dire l'ensemble de la commune de Giroussens (Tarn), comporte :

- La Zone urbaine (U), cette zone correspond au bourg, qui représente la zone urbaine la plus importante de la commune.
 - o Le secteur U1 : centre-village du bourg dans lequel le bâti est édifié essentiellement à l'alignement de la voirie et en limites séparatives au sein

- d'un tissu relativement dense de constructions principalement en R+1. Ce quartier ne possède qu'une très faible possibilité de développement, néanmoins celui-ci se fera en cohérence avec le bâti voisin.
- o Le secteur U2 : quartier en périphérie du centre-bourg, moins dense que le secteur U1, dans lequel, le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique. On y retrouve en grande partie de l'habitat pavillonnaire.
 - o Le secteur U3 : il correspond aux hameaux, ceux-ci présentent une densité plus faible que le village, les dents creuses pourront être urbanisées, mais le redécoupage ne sera autorisé que sur les grandes parcelles de manière à prendre en compte la capacité des réseaux mais également la trame urbaine existante. Ces zones urbaines ne seront pas étendues.
 - o Le secteur Ue : il correspond à des espaces dévolus à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- La Zone urbaine à vocation économique (UX), comprenant les bâtiments artisanaux présents dans le bourg
 - o Le secteur UXm renfermant la zone économique de la commune en bordure de l'autoroute, dite zone des Massiès, limitrophe avec la commune de Couffouleux.
 - Les Zones de développement de l'urbanisation
 - o La zone 1AU, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Elle comprend une « orientation d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.
 - o La zone 2AUX, non équipée et fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. À terme, elle sera de même nature que la zone UX pour l'accueil de nouvelles activités artisanales ou des commerces.
 - La Zone agricole (A) est un espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend 6 secteurs :
 - o Le secteur A3 lié à l'existence de construction à usage artisanal,
 - o Le secteur A4 lié à des activités et hébergements touristiques existants,
 - o Le secteur A5 lié à un stand de tir et des équipements publics communaux,
 - o Le secteur A6, lié au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraîchage,
 - o Le secteur Ap, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées,
 - o Le secteur Ae lié à des enjeux environnementaux.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

- La zone naturelle (N) avec 1 secteur, zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Elle comprend :
 - Le Secteur Nenr : ce secteur est lié à la présence d'une ferme photovoltaïque (et/ou énergie renouvelable). Il fixe des règles adaptées à ce type d'activité.

2. Le règlement écrit est constitué :

- De la présente partie dite « *dispositions générales* » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures... ;
- D'une partie dite « *dispositions spécifiques* » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTION ET INSTALLATION EXISTANTES NON CONFORMES.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- Ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- Ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS DETRUITES.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié depuis moins de 10 ans, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions du PPRi s'appliquent.

ARTICLE 8 : RESTAURATION DE BÂTIMENT PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL.

En application à l'article L.111-23 du CU, 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.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenues des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

ARTICLE 10 : POSSIBILITE D'ACCORDER DES DEROGATIONS A UNE OU PUSIEURS REGLES DU PLU POUR AUTORISER DES TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES A UN LOGEMENT EXISTANT.

En application de l'article L.152-4 du CU, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 11 : OUVRAGES TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS NECESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

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

ARTICLE 12 : BATI DE CARACTERE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 du CU.

Ce bâti correspond au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique.

Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En outre et conformément à l'article R.421-12 du CU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine, dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement, dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 13 : ESPACES PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 du CU.

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette règle ne s'applique pas pour l'ensemble des travaux d'entretien et/ou de gestion des lignes électriques situées dans le périmètre de la servitude I4.

ARTICLE 14 : EMBLEMES RESERVES.

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappé d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du CU.

ARTICLE 15 : STATIONNEMENT.

Conformément à l'article L. 151-30 du CU, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-31 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L.151-33 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-35 du CU, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du CU, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 16 : ESPACES D'INTERET PAYSAGER A PROTEGER EN ZONE URBAINE INSTITUTE CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.151-19 du CU.

En application de l'article L.151-19 certains espaces seront protégés et dotés d'une constructibilité limitée. Les espaces concernés sont reportés sur le document graphique de zonage.

ARTICLE 17 : PLANS DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN / RISQUES ET NUISANCES.

La commune est soumise au « Plan de Prévention du Risque Inondation » du bassin de l'Agout en aval de Castres. Les secteurs soumis aux risques d'inondation sont repérés sur le règlement graphique.

La commune est également touchée par un périmètre de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Les secteurs impactés sont repérés sur le règlement graphique.

Enfin, le règlement graphique identifie également les secteurs situés en zone d'aléa rouge aux mouvements de terrain du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles en vigueur sur le territoire depuis l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2009. L'ensemble du territoire communal est concerné et, à ce titre, les différents secteurs de ce plan ne sont identifiés que dans le Plan des Servitudes d'Utilités Publiques mis en annexe du PLU et non pas dans le règlement graphique pour des questions de visibilité.

ARTICLE 18 : BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement graphique désigne un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole et également en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

ARTICLE 19 : ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

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

- Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme
- Autorisations sous conditions et interdictions des usages et des affectations des sols et types d'activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone fait l'objet d'OAP « densité » en vue de tendre à atteindre les objectifs de densité et de production de logements fixés par le PADD.

Elle correspond au bourg, qui représente la zone urbaine la plus importante de la commune.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Un secteur U1** : centre-village du bourg dans lequel le bâti est édifié essentiellement à l'alignement de la voirie et en limites séparatives au sein d'un tissu relativement dense de constructions principalement en R+1. Ce quartier ne possède qu'une très faible possibilité de développement, néanmoins celui-ci se fera en cohérence avec le bâti voisin.
- **Un secteur U2** : quartier en périphérie du centre-bourg, moins dense que le secteur U1, dans lequel, le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique. On y retrouve en grande partie de l'habitat pavillonnaire.
- **Un secteur U3** : il correspond aux hameaux, ceux-ci présentent une densité plus faible que le village. Les espaces libres pourront être densifiés mais de manière moins intense que dans les autres secteurs par une obligation d'espace vert proportionnellement plus important imposée par le règlement écrit. Ces zones urbaines ne seront pas étendues.
- **Un secteur Ue** : il correspond à des espaces dévolus à des équipements publics ou d'intérêt collectif

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

THEME U.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Dans les secteurs U1, U2, U3 :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les locaux commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente.
- Le stockage de déchets inertes.
- Les éoliennes de plus de 12 m

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-après.

Dans le secteur Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans les secteurs U1, U2, U3

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.
- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- Les locaux d'entrepôts artisanaux à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
 - D'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés.
 - De faire l'objet d'une intégration paysagère.
 - De ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-36_2026-DE

S²LO
17/75

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique sont autorisées :

- La construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

THEME U.2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Hors zone agglomérée,

Dans tous les secteurs

les constructions devront s'implanter avec un recul minimum :

- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.

- Dans les zones agglomérées

Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à 5 mètres maximum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs U2 et U3, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait à un minimum de :

-20 mètres de l'axe de la RD 631b

-10 mètres de l'axe des autres routes départementales

-5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques (existantes ou à créer), ou à la marge de recul (portée sur le règlement graphique) qui s'y substitue. Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf pour les annexes hors piscine. Dans le cas d'une opération d'ensemble les dispositions précitées s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération. Dans tous les cas, les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

Les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour :

- L'extension des constructions existantes est possible en prolongement du bâti sans diminution du recul pour les implantations déjà existantes qui ne sont pas conformes aux prescriptions ci-dessus
- Les installations de service public ou d'intérêt collectif.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé

e) Emprise au sol

Non réglementé

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs U1, U2 et U3

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7.5 mètres.

La hauteur maximale des commerces et des entrepôts est fixée à 5 mètres. De même pour les annexes implantées en limite séparatives.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions attenantes à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Dans le secteur Ue

Non réglementée

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. Dans les espaces concernés, tous les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme seront soumis à l'aval préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Toitures

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.

De manière générale, les couleurs employées pour les toitures devront être en cohérence avec les teintes locales, respectant un panachage de teinte brique. La teinte noire est proscrite.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

c) Façades

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, ils devront avoir une teinte pastel. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur le document porté en annexe n°2 du règlement.

En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Les appareillages visibles (tels que ventilation, climatisation, antenne de paraboles) depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou de production d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- Pour les nouvelles constructions et pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux soumis à autorisation d'urbanisme, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie ; pour le secteur U1 les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

d) Clôtures

❖ En agglomération :

Les règles ci-dessous s'appliquent seulement aux clôtures en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Dans tous les secteurs, les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut ou autres matériaux occultants.

Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dans les secteurs U2 et U3 :

A l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des murs et matériaux occultants est fixée à 1,20 m.

En limite séparative, la hauteur des murs et matériaux occultants est fixée à 2 m.

❖ Hors agglomération :

La hauteur des haies ou des clôtures aveugles situées en bordure des voies départementales ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Dans les secteurs U1, U2 et U3

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas, ombrières, etc..., ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les espaces délimités sur le règlement graphique en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou restaurées à l'identique.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans le secteur U2, 30 % de l'unité foncière devra être conservée en espace vert.

Dans le secteur U3, 50% de l'unité foncière devra être conservée en espace vert.

4. STATIONNEMENT

Dans toutes les zones :

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Secteur U1

Les aires de stationnement des véhicules automobiles ne sont pas règlementées dans le secteur U1.

Secteurs U2, U3 et Ue

Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement individuel	Par logement	2 places
	Habitation collective	Par tranche entamée de 80m ² de surface de plancher Par logement social	1 place sous forme de poche de stationnement 1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m ² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : • De leur nature, • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Habitation	Logement	Dans les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement dans un local dédié
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée

c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Secteur U1

Non réglementées.

Secteurs U2, U3 et Ue

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement et hébergement collectifs	10% des places de stationnement	15% des places de stationnement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Restauration		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		15% des places de stationnement	25% des places de stationnement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Entrepôt		
	Bureau		

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

THEME U.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ainsi, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. (CF: Voir Annexe n°3 du règlement écrit).

b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

• Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

• Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être imposé :

- soit un dispositif de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.
- soit un rejet au fossé sous réserve de ses capacités selon les normes en vigueur

• Électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Toute opération nouvelle devra enterrer ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine à vocation économique UX comprend les bâtiments artisanaux présents dans le bourg.

Elle comprend un **secteur UXm** renfermant la zone économique de la commune en bordure de l'autoroute, dite zone des Massiès, limitrophe avec la commune de Couffouleux.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

THEME UX.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Dans la zone UX (hors secteur UXm)

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées ci-après.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans la zone UX (hors secteur UXm)

- Les constructions à usage d'habitation à la double condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
 - Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
-

Dans le secteur UXm, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles-ci-après sont interdites :

- De commerce,
- De bureaux et de services,
- Activités compatibles avec l'accueil du public
- D'entrepôts commerciaux,
- D'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- Les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

THEME UX.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Non réglementé

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UX et le secteur UXm

Hors zone agglomérée les constructions devront s'implanter avec un recul minimum :

- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le secteur UXm, il est imposé un recul minimal de 100m pour toutes les constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A68.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres dans le secteur UXm.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Dans la zone UX et le secteur UXm

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

e) Emprise au sol

Dans la zone UX et le secteur UXm, l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65% de l'unité foncière.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

f) Hauteur des constructions

Dans la zone UX et le secteur UXm

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone UX (hors secteur UXm)

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UXm, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 17 mètres.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Dans la zone UX et le secteur UXm

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

b) Façades

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdits.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage (bardage, bois, métal...).

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

c) Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte grise ou verte
- Soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage,
- Les murs bahut sont autorisés.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite

❖ Hors agglomération :

La hauteur des haies ou des clôtures aveugles situées en bordure des voies départementales ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

d) Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UX et le secteur UXm

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas, etc..., ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans le secteur UXm, les espaces non bâtis doivent être plantés ou traités en espaces verts. Ils devront représenter un minimum de 10 % de la superficie totale de chaque lot, dont 30% en façade.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

4. STATIONNEMENT

Dans la zone UX et le secteur UXm

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

Aussi, il est exigé au minimum :

	Véhicules légers	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite	Véhicules hybrides ou électriques
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 4 places de stationnement exigées pour les véhicules, 3 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 4ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur	xxx
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées pour les véhicules légers, 8 places seront réalisées à cet usage et 2 seront affectées au stationnement des deux roues.		10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente			5 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 10 % sinon
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant			5 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 10 % sinon
Salle de spectacles et de réunions	Une place de stationnement pour 5 places			10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon
Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels	Une place pour 80m² de surface de plancher. Dans le secteur UXm, une place de stationnement par salarié ou par personne travaillant dans l'entreprise.			10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Pour les véhicules hybrides ou électriques il est demandé à minima de pré-équiper le pourcentage de places indiqué en gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge.

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

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

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

THEME UX.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Dans la zone UX et le secteur UXm

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. (CF: Voir Annexe n°3 du règlement écrit).

Dans le secteur UXm, les accès seront conformes au plan de composition du lotissement.

a) Voirie

Dans la zone UX et le secteur UXm

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UXm, il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement**• Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

• Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

• Électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Toute opération nouvelle devra enterrer ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone de développement de l'urbanisation 1AU est une zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Elle comprend une « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

THEME 1AU.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle, agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, l'habitat permanent des caravanes.
- Les locaux commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente.
- Le stockage de déchets inertes.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

A condition de respecter les modalités opératoires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et d'être compatible avec les principes d'aménagement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation dont le programme de logement respecte les principes de mixité sociale comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale de moins de 200 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

THEME 1AU.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au règlement graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10m par rapport à l'axe des routes départementales.
- Un minimum de 5m et à un maximum de 10m de la limite d'emprise des autres voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter :

-soit à l'alignement des limites séparatives

-soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m des limites séparatives

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

e) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière pour les lots libres et 70% pour les logements groupés.

Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de logements locatifs sociaux.

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7.5 mètres.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

b) Toitures

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

c) Façades

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... ils devront avoir une teinte pastel. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur le document porté en annexe n°2 du règlement.

En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction.

Les appareillages visibles (tels que ventilation, climatisation, antenne de paraboles) depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

d) Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

A l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des murs et matériaux occultants est fixée à 1,20 m.

En limite séparative, la hauteur des murs et matériaux occultants est fixée à 2 m.

Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. A minima 10% des espaces communs de chaque opération d'ensemble devront être traités en espace vert. Dans les espaces communs, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige minimum par lot aménagé répartie sur l'ensemble de l'opération.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Habitation :

Il est imposé 1 place par logement (hors garage) sur la propriété.

Au-delà de 150m² de surface de plancher, hors garage, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Dans le cadre d'un programme de logement social, il est imposé 1 place de stationnement pour les véhicules léger par logement.

Dans les opérations immobilières de plus de 4 logements il est imposé 1 place de stationnement vélo par logement, dans un local dédié.

Toutes les opérations d'ensemble devront être équipées de parkings pour les visiteurs. En partie commune, il est exigé à minima 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 lots aménagés et 1 place de midi en mitoyenneté de chaque lot aménagé. L'aménagement des places de stationnement visiteur sera privilégié le long de la voirie.

Pour les habitats collectifs il est demandé de pré-équiper de gaines électriques de manières à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides 10% des places de stationnement en cas d'aire de stationnement inférieure à 40 places ; 20% sinon.

- Locaux commerciaux :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à la surface de vente.

Il est demandé de pré-équiper de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides 5% des places de stationnement en cas d'aire de stationnement inférieure à 40 places ; 10% sinon.

THEME 1AU.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. (CF: Voir Annexe n°3 du règlement écrit).

b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

• **Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

• **Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

• **Électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Toute opération nouvelle devra enterrer ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU est non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. À terme, elle sera de même nature que la zone 1AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

Ici la zone 2AUX correspond à une zone à urbaniser fermée à vocation commerciale située en entrée de bourg au croisement entre la D631B et la D38.

THEME 2AUX.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles admises dans l'article suivant.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur A3** lié à l'existence de construction à usage artisanal,
- Un **secteur A4** lié à des activités et hébergements touristiques existants,
- Un **secteur A5** lié à un stand de tir et des équipements publics communaux,
- Un **secteur A6**, lié au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraichage,
- Un **secteur Ap**, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées,
- Un **secteur Ae** lié à des enjeux environnementaux.

THEME A.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

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

- Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées ci-après.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

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

Les exhaussements ou affouillements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone A hors secteur A3, A4, A5, A6, Ap et Ae

- Les constructions d'habitation sous condition :
 - o D'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
 - o Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres,
 - o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les serres, les tunnels et châssis sont autorisées, à condition de :
 - o Ne pas excéder 5 mètres de hauteur au faîtage,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

- Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation, un gîte, un commerce ou un bâtiment lié à une activité artisanale.
- Les annexes des constructions d'habitation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème A2.
- Les extensions des constructions d'habitation à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème A2.
- Dans tous les cas, les constructions à moins de 100 m des zones urbaines et à urbaniser sont interdites.

Dans le secteur A3

- Seuls sont autorisées les constructions à usage artisanal et leur logement de fonction à condition de respecter les règles listées dans le thème A2.

Dans le secteur A4

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées à des activités et hébergements touristiques.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.

Dans le secteur A5

Seules sont autorisées les constructions liées au stand de tir existant et aux équipements publics d'intérêt collectif et/ou communal.

Dans le secteur A6

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers de pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraîchage.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.

Dans le secteur Ap

Seules peuvent être autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ae

Toutes les constructions sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique de ces espaces.

THEME A.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A68,
- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.
- à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m des autres voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, incluant les ouvrages nécessaires au transport d'électricité.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- Les adaptations, réfection ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Il est fixé une distance maximale de 20m entre les habitations et les annexes.

e) Emprise au sol

Dans la zone A et les secteurs A4 et A6 :

Les habitations pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations et de leurs extensions doit être de 300 m² maximum par logement.

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 30m².

L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 60 m².

Dans le secteur A3, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur A4, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur A5, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur A6, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone A

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- Pour les constructions liées à l'usage agricole : 17 mètres.
- Pour les constructions d'habitation : 7.5 mètres.
- Pour les annexes liées à l'habitation : 5 m.
- Pour les extensions liées à l'habitation : Elles doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

Dans les secteurs A3,A4 et A6 la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m.

Dans le secteur A5, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

b) Toitures

1. Pour les constructions agricoles ou à d'autre usage économique

Pour les constructions nouvelles, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites. Les toitures conserveront un rapport de pente d'environ $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$.

2. Pour les constructions d'habitation et leurs annexes

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et les extensions des constructions existantes.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

c) Façades**1. Pour les annexes liées à l'habitation**

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales, à savoir :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

De manière générale, les couleurs employées pour les façades devront être en cohérence avec les teintes locales. Concernant les couleurs des enduits, bardages ... seront interdits le blanc pur et les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade devra respecter le caractère originel de la construction. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

2. Pour les constructions d'habitation

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages... ils devront avoir une teinte pastel (cf nuancier présent en annexe du règlement). Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou de production d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

3. Pour les constructions à usage agricole ou à d'autre usage économique.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite. Des couleurs sombres (marron ou vert) seront privilégiées pour s'intégrer dans le paysage.

d) Clôtures pour les habitations

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Pour les clôtures situées en bordure des voies départementales, la hauteur des haies ou des clôtures aveugles ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

e) Dans les secteurs A4 et A5, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

Tout 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général ou collectif.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans la zone A et les secteurs A3, A4, A5 et A6

Un traitement paysager des abords de chaque construction devra être prévu afin de garantir l'intégration qualitative des constructions nouvelles.

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le règlement graphique sont à préserver en l'état ou soumis aux prescriptions suivantes :

- Lorsque les alignements d'arbres à préserver et identifiés sur le règlement graphique sont sur une limite séparative un abattage d'une partie de l'alignement est autorisé pour permettre un seul passage.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

4. STATIONNEMENT

Dans la zone A et les secteurs A3, A4, A5 et A6

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

THEME A.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. (CF: Voir Annexe n°3 du règlement écrit).

b) Voirie

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle liée à l'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé un dispositif de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

d) **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation. Elle comprend **un Secteur Nennr** : ce secteur est lié à la présence d'un parc photovoltaïque (et/ou énergie renouvelable). Il fixe des règles adaptées à ce type d'activité.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

THEME N.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Les éoliennes de plus de 12 m

Toutes les autres occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées ci-après.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans toute la zone N, secteurs compris, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements ou affouillements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone N (hors secteur Nenr)

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

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- D'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- De faire l'objet d'une intégration paysagère,
- De ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique.

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux réseaux d'irrigation et aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes des constructions d'habitation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème N.2.

Les extensions des constructions d'habitation à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème N.2.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Dans le secteur Nenr

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergie d'origine solaire sous réserve de :

- De justifier que l'installation ne génère pas de risques sanitaires pour le voisinage proche,
- Ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage proche,
- De faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

THEME N.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone N, hors secteur Nenr

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A68,
- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.
- 10m de l'alignement des autres voies.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,

Dans le secteur Nenr :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, ces dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif incluant les ouvrages nécessaires au transport d'électricité.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif incluant les ouvrages nécessaires au transport d'électricité.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Il est fixé une distance maximale de 20m entre les habitations et les annexes.

e) Emprise au sol

Les habitations pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations et de leurs extensions doit être de 300 m² maximum par logement.

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 30m².

L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 60 m².

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- Pour les constructions d'habitation : 7.5 mètres.
- Pour les annexes liées à l'habitation : 5 m.
- Pour les extensions liées à l'habitation : Elles doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, tout 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.

b) Les clôtures

Pour les clôtures situées en bordure des voies départementales, la hauteur des haies ou des clôtures aveugles ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De

même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans la zone N hors secteur Nenr

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Dans le secteur Nenr, les constructions ou installations devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée notamment par rapport aux habitations proches existantes.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

THEME N.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. (CF: Voir Annexe n°3 du règlement écrit).

b) Voirie

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle liée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma

communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

d) **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

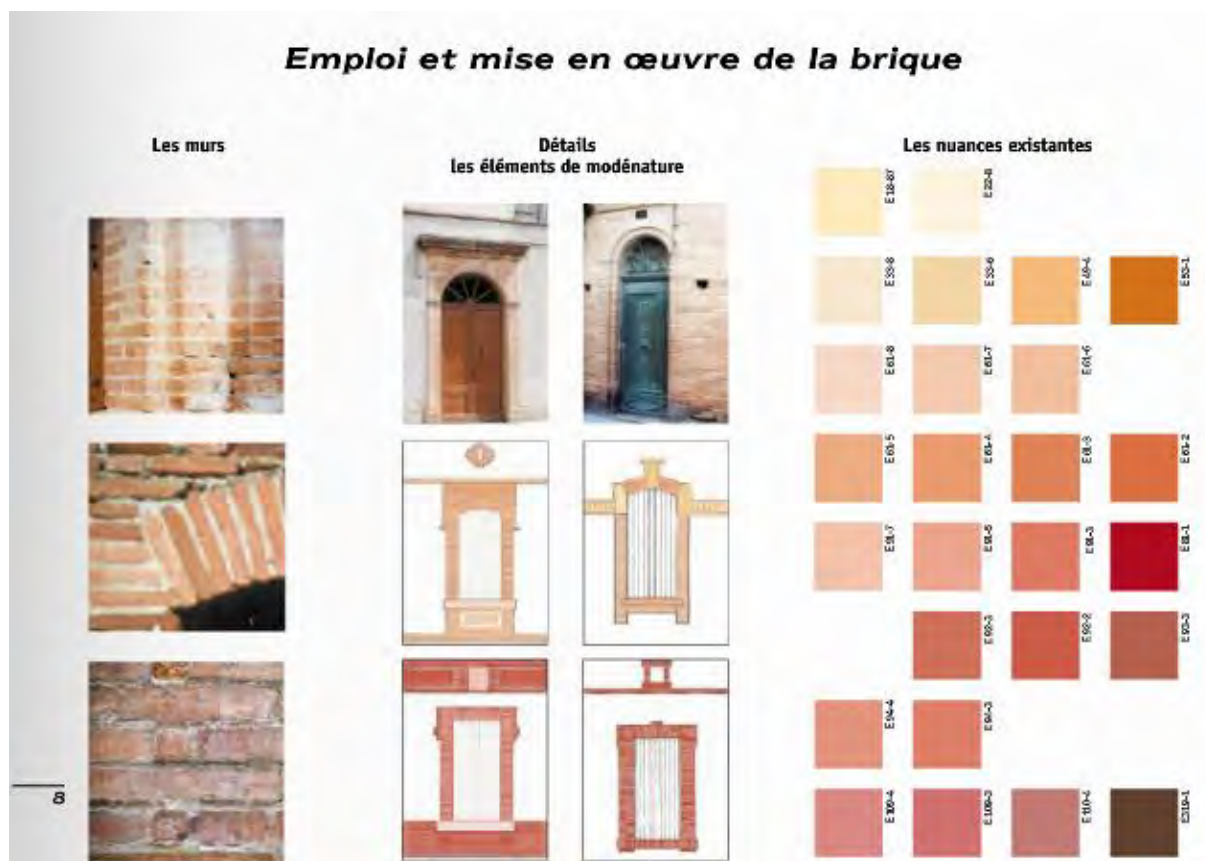
Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 – TEINTES DES FACADES EXTERIEURES

Document du CAUE du Tarn sur les teintes des façades extérieures à respecter pour les constructions dans cette partie du département du Tarn

Emploi et mise en œuvre de la brique



Exemples et particularités de la brique

Les maçonneries composites

La brique est utilisée pour ses qualités mécaniques : solidité et rigidité du mur. Très souvent elle est employée en sous-sassement du mur, en chaînage vertical, ou horizontal, ou entre les étages, en lits horizontaux entre des matériaux de remplissage. C'est l'élément stabilisateur de certains murs : terre crue, galets...



Les murs à pan de bois

Ces exemples de mise en œuvre soulignent la richesse des possibilités esthétiques de ce matériau.



LES ROSÉS

LES OCRE
ROUGES

LES ORANGÉS

LES OCRE
JAUNES

matériaux existants / briques

camaïeux

BRIQUE : les Enduits

Note : les références des laïches correspondant au système PANTONE Process Color Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

Note : les références des échantillons correspondant au nuancier PANTONE Process Color Extra et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

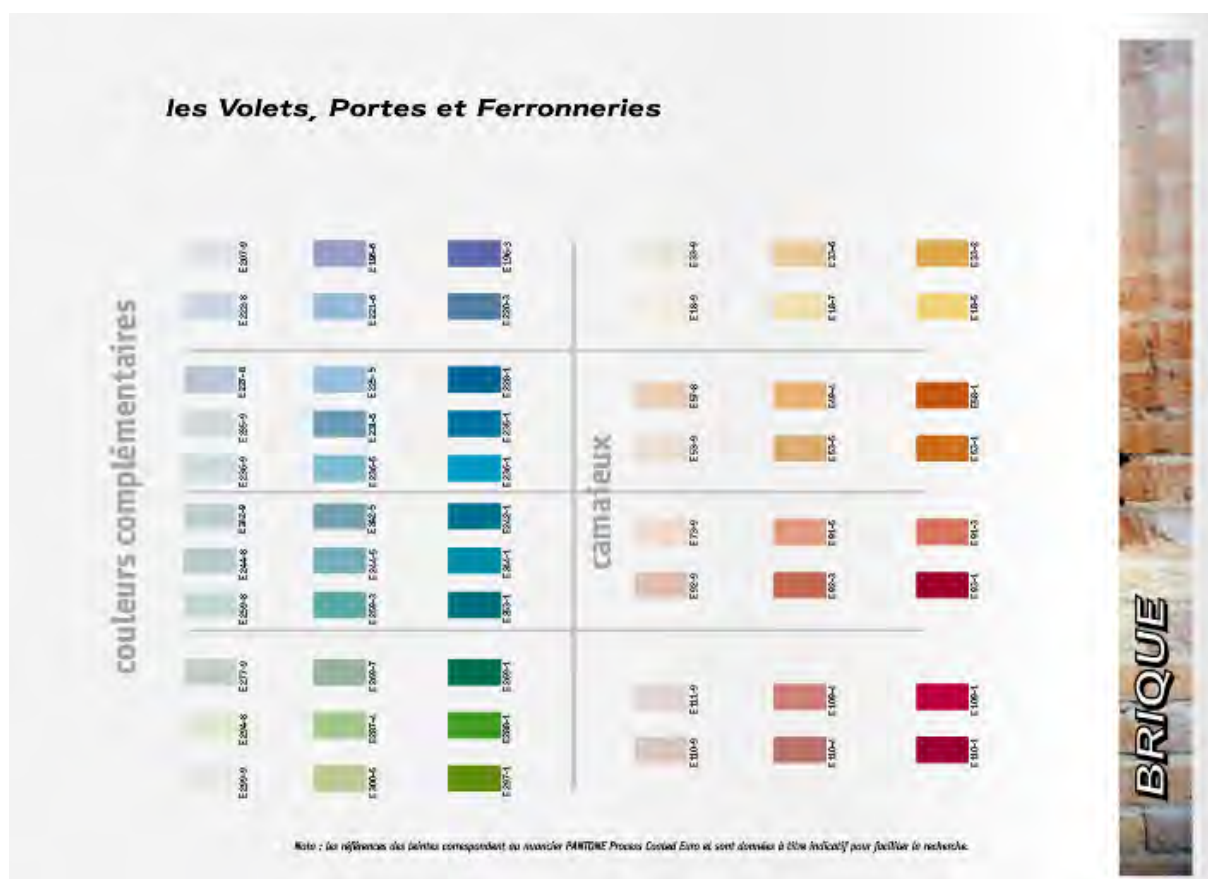
Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 16/02/2026

ID : 081-200066124-20260209-36_2026-DE

S²LO
67175



4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.

les briques de teinte ocre rouge

les briques de teinte jaune

les briques de teinte orange

les briques de teinte ocre rosé

Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en contraste.

Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en contraste.

Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur".
Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en contraste.

Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur".
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.

brique enduit
volet et porte

BRIQUE

Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.
Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{re} étape
RECHERCHER
la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constants. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :
Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important.

Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé.

Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble.

2^{de} étape
DÉTERMINER
la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc...) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

Les différences tonales animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

3^{de} étape
DÉTERMINER
la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.

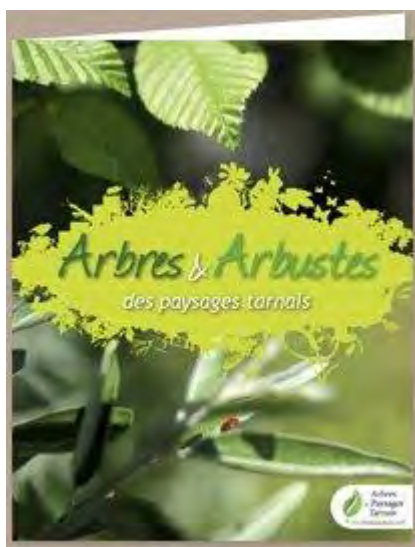
il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombrissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire.

Le bleu choisi, autre teinte en contraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.

A B C

ANNEXE 2 – CHOIX DES ESSENCES DES PLANTATIONS

Concernant le choix des essences des plantations, il s'agit de se référer à la brochure « Arbres et arbustes des paysages tarnais » de l'association *Arbres et paysages tarnais* permettant de connaître les caractéristiques des arbres et arbustes champêtre de notre département.



Coordonnées :

Association Arbres & Paysages Tarnais
La Milliasolle
BP 89 – 81003 Albi cedex

Tel : 05 31 81 99 59

info@arbrespaysagestarnais.asso.fr

ANNEXE 3 – CARACTERISTIQUES DES VOIES POUR LES MOYENS DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

□ Voies-engins

- largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3 m,
- hauteur disponible : 3,50 m,
- pente inférieure à 15 %, rayon de braquage intérieur supérieur à 11 m,
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m,
- force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-newton (avec un maximum de 90 kilo newton par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m),
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de $\frac{1}{2}$ tour, il y aura lieu de porter la largeur à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans le schéma suivant afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours,

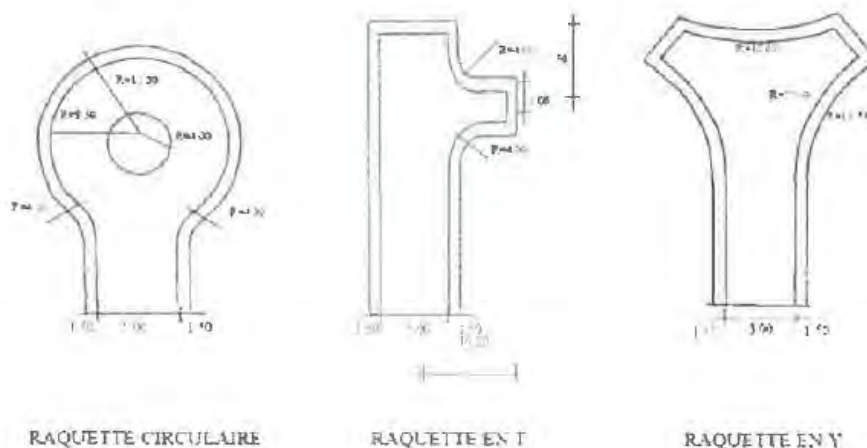


Figure 1 : solutions permettant le retournement des véhicules de secours

Les voies desservant des habitations de la première famille, présentant un cul-de-sac de plus de 60 mètres, doivent faire l'objet, soit de sur-largeurs ponctuelles, soit d'une aire en extrémité permettant le retournement des engins.

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

☐ Voies-échelles

Une ou des voies échelles peuvent être exigibles pour les cas suivants :

- bâtiments dont le plancher bas du niveau le plus haut accessible aux publics et aux travailleurs est de plus de 8 mètres de hauteur par rapport au niveau d'accès des secours ,
- habitations collectives des 3^{ème} et 4^{ème} famille ,
- bâtiments de grande surface.

Une voie-échelle doit être reliée à la voie publique par une voie-engin. Elle doit correspondre aux caractéristiques minimales de la voie-engin aggravées des conditions suivantes :

- largeur de la chaussée : 3 m dans les sections d'accès et 4 m dans les sections d'utilisation
- hauteur disponible : 3,50 m,
- pente maximale : 15 % dans les sections d'accès
10 % dans les sections d'utilisation
- rayon de braquage intérieur supérieur à 11 m, sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m

LEXIQUE

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

ACCÈS PRIVATIFS : Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisin.

ADAPTATIONS MINEURES : Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

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.

BATIMENT : 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.

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

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol 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.

EMPRISE PUBLIQUE : Surface limitée par les limites du domaine public.

ESPACES LIBRES : espaces non artificialisés.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou

verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

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.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

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.

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

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

4-B- REGLEMENT ECRIT, COMMUNE DE GIROUSSENS

OPÉRATION D'ENSEMBLE : il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SABLIÈRE : poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

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

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

UNITÉ FONCIÈRE : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : 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.

VOIE PRIVÉE :

Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.