

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de  
LABASTIDE-DE-LEVIS  
DOSSIER APPROBATION**

0. Partie administrative  
0.1 Délibérations

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
23.10.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0.1**

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

**ARRÊTÉ N°78\_2021A**  
portant engagement de la modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS

**Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABASTIDE DE LEVIS approuvé par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2005 et révisé par délibération du conseil communautaire du 17 septembre 2018,
- Vu** le courrier de la commune de LABASTIDE DE LEVIS sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,
- Vu** la délibération du 1er juin 2021 du Conseil Municipal de LABASTIDE DE LEVIS demandant le lancement de la modification n°1 du PLU par le président de la Communauté d'agglomération,
- Vu** le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme délibéré en conseil d'agglomération le 03 juillet 2017,
- Vu** le projet de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS présenté en commission Aménagement en date du 25 mai 2021,

**Considérant** que la modification du PLU a notamment pour objet :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

A la demande de la commune, la procédure de modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :**

La modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS porte notamment sur les points suivants :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

**Article 3 :**

Les modalités de concertation seront les suivantes :

- la mise à disposition du public d'un registre de concertation
- une information dans le bulletin municipal

**Article 4 :**

En application des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

**Article 5 :**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

**Article 6 :**

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département (Le Tarn Libre).

Fait à Técou, le 19 juillet 2021

Paul SALVADOR,  
Président



***La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».***

**ARRETE n°33\_2023A**  
**portant modification de l'arrêté n°32\_2023A sur le lancement de l'enquête publique pour la**  
**modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide-de-Lévis**

**Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8 ;  
**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.2 compétences en matière de plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale ;  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis approuvé par délibération du Conseil municipal de Labastide-de-Lévis en date du 25 novembre 2005 et révisé en date du 17 septembre 2018 ;  
**Vu** l'arrêté n°78\_2021A du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 19 juillet 2021 engageant la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis ;  
**Vu** la décision en date du 12 mai 2023 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Luc DURAND en qualité de commissaire enquêteur ;  
**Vu** la notification du projet aux personnes publiques intéressées ;  
**Vu** les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique, comprenant le dossier du projet de modification du PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées ;  
**Vu** l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n°32\_2023A du 8 juin 2023 portant lancement de l'enquête publique pour la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide de Lévis,  
**Considérant** que, selon l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés,  
**Considérant** que l'avis, comportant les indications mentionnées à l'article R. 123-9, n'a pu être publié dans les journaux locaux quinze jours avant le début de l'enquête publique,  
**Considérant** qu'il convient de modifier les dates de l'enquête publique initialement prévues afin de rester conformes à l'article R. 123-11 du code de l'Environnement,  
**Considérant** qu'il y a lieu de modifier l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n°32\_2023A du 8 juin 2023 afin de modifier les dates d'enquête publique ainsi que les permanences.

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis pour une durée de 28 jours consécutifs du samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 à 9h00 au vendredi 28 juillet 2023 à 18h00.

**Article 2 :**

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis a pour objectifs :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Précisions concernant le recours à certains matériaux ou dispositifs (vérandas, bardage bois, panneaux solaires, ...)
- Modification du règlement de la zone UI afin de permettre la création de locaux de services et économiques
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Hauts du village

**Article 3 :**

Monsieur Luc DURAND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

**Article 4 :**

Les pièces du dossier de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Labastide-de-Lévis ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pendant 28 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 à 9h00 au vendredi 28 juillet 2023 à 18h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Labastide-de-Lévis, 2 Place du Pioch - 81150 Labastide-de-Lévis ou à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Técou BP 80133 – 81600 Gaillac Cedex. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [labastide-de-levis@wanadoo.fr](mailto:labastide-de-levis@wanadoo.fr)

Les pièces du dossier de modification du PLU seront disponibles sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr).

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Labastide-de-Lévis dès la publication du présent arrêté.

**Article 5 :**

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la mairie de Labastide-de-Lévis pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Samedi 1er juillet 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 12 juillet 2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 28 juillet 2023 de 15h00 à 18h00

**Article 6 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 7 :**

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Labastide-de-Lévis pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera publié sur le site de la commune de Labastide-de-Lévis : [www.labastide-de-levis.fr](http://www.labastide-de-levis.fr) et sur le site de la Communauté d'Agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr)

**Article 8 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche du Midi
- Le Tarn Libre

Cet avis sera affiché à la mairie de Labastide-de-Lévis et au siège de la Communauté d'Agglomération et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Labastide-de-Lévis. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ([www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr)).

L'accomplissement de la mesure d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage du Maire à la fin de l'enquête.

#### **Article 9 :**

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Labastide-de-Lévis ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

#### **Article 10 :**

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la modification n°1 du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

#### **Article 11 :**

Une Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- au commissaire enquêteur,
- au Maire de Labastide-de-Lévis.

Fait à Técou, le 12 juin 2023



Le Président,  
Paul SALVADOR

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.*

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le **13 JUIN 2023**

Publication - Mise en ligne le **13 JUIN 2023** et/ou Notification le

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

**ARRETE N°32\_2023A**  
portant lancement de l'enquête publique  
pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Labastide-de-Lévis

**Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,**

- Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8 ;
- Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.2 compétences en matière de plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis approuvé par délibération du Conseil municipal de Labastide-de-Lévis en date du 25 novembre 2005 et révisé en date du 17 septembre 2018 ;
- Vu** l'arrêté n°78\_2021A du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 19 juillet 2021 engageant la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis ;
- Vu** la décision en date du 12 mai 2023 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Luc DURAND en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu** la notification du projet aux personnes publiques intéressées ;
- Vu** les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique, comprenant le dossier du projet de modification du PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées ;

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis pour une durée de 24 jours consécutifs du mercredi 28 juin 2023 à 14h00 au vendredi 21 juillet 2023 à 18h00.

**Article 2 :**

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis a pour objectifs :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Précisions concernant le recours à certains matériaux ou dispositifs (vérandas, bardage bois, panneaux solaires, ...)
- Modification du règlement de la zone UI afin de permettre la création de locaux de services et économiques
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Hauts du village

**Article 3 :**

Monsieur Luc DURAND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

#### **Article 4 :**

Les pièces du dossier de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Labastide-de-Lévis ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pendant 24 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du mercredi 28 juin 2023 à 14h00 au vendredi 21 juillet 2023 à 18h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Labastide-de-Lévis, 2 Place du Pioch - 81150 Labastide-de-Lévis ou à la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Técou BP 80133 – 81600 Gaillac Cedex. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [labastide-de-levis@wanadoo.fr](mailto:labastide-de-levis@wanadoo.fr)

Les pièces du dossier de modification du PLU seront disponibles sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr).

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Labastide-de-Lévis dès la publication du présent arrêté.

#### **Article 5 :**

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la mairie de Labastide-de-Lévis pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 28 juin 2023 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 12 juillet 2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 21 juillet 2023 de 15h00 à 18h00

#### **Article 6 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

#### **Article 7 :**

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Toulouse et au Préfet du Tarn.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Labastide-de-Lévis pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera publié sur le site de la commune de Labastide-de-Lévis : [www.labastide-de-levis.fr](http://www.labastide-de-levis.fr) et sur le site de la Communauté d'Agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr)

#### **Article 8 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche du Midi
- Le Tarn Libre

Cet avis sera affiché à la mairie de Labastide-de-Lévis et au siège de la Communauté d'Agglomération et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Labastide-de-Lévis. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ([www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr)).

L'accomplissement de la mesure d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage du Maire à la fin de l'enquête.

**Article 9 :**

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Labastide-de-Lévis ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

**Article 10 :**

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la modification n°1 du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

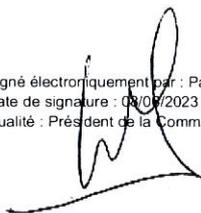
**Article 11 :**

Une Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- au commissaire enquêteur,
- au Maire de Labastide-de-Lévis.

Fait à Técou,

Signé électroniquement par : Paul SALVADOR  
Date de signature : 08/06/2023  
Qualité : Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet



Le Président,  
Paul SALVADOR

*Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>*

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le 08 JUIN 2023

Publication - Mise en ligne le 08 JUIN 2023 et/ou Notification le

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



**P.L.U.**

# 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de LABASTIDE-DE-LEVIS

## DOSSIER APPROBATION

0. Partie administrative

0.2 Avis PPA et MRAE

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
23.10.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0.2**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la 1<sup>ère</sup> modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81)**

N°Saisine : 2023-011822

N°MRAe : 2023ACO106

Avis émis le 05 juillet 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°2023-011822 ;**
- **1<sup>ère</sup> modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81) ;**
- **déposée par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet ;**
- **reçue le 10 mai 2023 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Rend l'avis conforme qui suit :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81), objet de la demande n°2023-011822, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).

Albi, le

**- 2 AOUT 2023**

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-16 et L153-12 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 mars 2023 portant délégation de signature à monsieur Maxime CUENOT et de subdélégation à son adjoint et aux chefs de service du 16 mars 2023 ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 01 juin 2023 relative au projet de modification n°1 du projet de plan local d'urbanisme de **Labastide-de-Lévis**;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 27 juillet 2023.

**Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que l'évolution mineure de zonage pour régulariser une situation existante, n'est pas de nature à modifier, ni aggraver la gêne à l'activité agricole aux abords des constructions existantes ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 27 juillet 2023, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant l'évolution du zonage du PLU de la commune de **Labastide-de-Lévis**.

**Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que le règlement existant intègre déjà les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, et notamment les valeurs recommandées par la CDPENAF pour encadrer les emprises au sol des constructions en zone agricole, y compris les annexes et les extensions, afin de permettre l'évolution de ces habitations en cohérence avec les problématiques de réciprocité, et le maintien du caractère rural des communes ;

Considérant que le projet de modification contrevient à ces recommandations notamment en matière d'emprise au sol maximale des constructions, y compris l'extension et les annexes à l'habitation principale, ainsi que la surface d'une annexe ;

A l'issue des votes des membres de la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet un avis **défavorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de **Labastide-de-Lévis**, concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et rappelle les valeurs recommandées par la CDPENAF :

- *concernant les emprises au sol des constructions et des annexes :*
  - *une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m<sup>2</sup> ;*
  - *une emprise au sol maximale d'une extension relativement à la surface de la construction principale, sans créer d'effet de seuil ;*
  - *une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup>, et de 60 m<sup>2</sup> pour les piscines, margelles comprises ;*
- *une distance maximale d'une annexe avec l'habitation principale comprises entre 20 et 25 m ; et une distance d'au moins 20 m entre la piscine, lorsqu'elle jouxte une parcelle agricole cultivée, et les limites de propriété pour prendre en compte les distances de non traitement ;*

### **Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise une consultation des bâtiments susceptibles de changer de destination au stade de l'examen du PLU, recommandée pour limiter le risque d'avis conformes potentiellement défavorables lors de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que le projet identifie 13 nouveaux bâtiments dont les critères de sélection respectent les attendus définis dans la charte départementale d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la présentation et la justification de ces nouveaux changements de destination ne figurent pas dans le dossier de présentation et n'ont pas été présentés en commission ;

Considérant que certains bâtiments semblent localisés sur ou en réciprocity de sièges d'exploitation en activité, les projets devant alors être justifiés dans le cadre du prolongement d'une activité agricole (gîte ou agri-tourisme) ;

Considérant que certains bâtiments présentent un caractère agricole et semblent encore fonctionnels pour une activité agricole, potentiellement valorisables par de jeunes vignerons ou des maraîchers en recherche d'équipements ;

Aux termes des délibérations de ses membres, la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires n'approuve pas l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et recommande de réévaluer le choix de certains bâtiments.

La commission recommande que les projets soient justifiés aux abords d'exploitations agricoles soit par un projet agricole (complément d'activités), soit par des mesures de protection vis-à-vis des parcelles agricoles lorsque les activités d'accueil ne sont pas portées par des agriculteurs, et de justifier les choix lorsque ces projets sont susceptibles d'impacter directement ou à termes l'exercice d'une activité agricole.

**Il est rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Pour le préfet et par délégation,  
Le président de la CDPENAF  
Le directeur adjoint

  
François LECCIA

Albi, le

**- 2 AOUT 2023**

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-16 et L153-12 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 mars 2023 portant délégation de signature à monsieur Maxime CUENOT et de subdélégation à son adjoint et aux chefs de service du 16 mars 2023 ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 01 juin 2023 relative au projet de modification n°1 du projet de plan local d'urbanisme de **Labastide-de-Lévis**;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 27 juillet 2023.

**Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que l'évolution mineure de zonage pour régulariser une situation existante, n'est pas de nature à modifier, ni aggraver la gêne à l'activité agricole aux abords des constructions existantes ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 27 juillet 2023, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant l'évolution du zonage du PLU de la commune de **Labastide-de-Lévis**.

**Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que le règlement existant intègre déjà les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, et notamment les valeurs recommandées par la CDPENAF pour encadrer les emprises au sol des constructions en zone agricole, y compris les annexes et les extensions, afin de permettre l'évolution de ces habitations en cohérence avec les problématiques de réciprocité, et le maintien du caractère rural des communes ;

Considérant que le projet de modification contrevient à ces recommandations notamment en matière d'emprise au sol maximale des constructions, y compris l'extension et les annexes à l'habitation principale, ainsi que la surface d'une annexe ;

A l'issue des votes des membres de la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet un avis **défavorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de **Labastide-de-Lévis**, concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et rappelle les valeurs recommandées par la CDPENAF :

- *concernant les emprises au sol des constructions et des annexes :*
  - *une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m<sup>2</sup> ;*
  - *une emprise au sol maximale d'une extension relativement à la surface de la construction principale, sans créer d'effet de seuil ;*
  - *une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup>, et de 60 m<sup>2</sup> pour les piscines, margelles comprises ;*
- *une distance maximale d'une annexe avec l'habitation principale comprises entre 20 et 25 m ; et une distance d'au moins 20 m entre la piscine, lorsqu'elle jouxte une parcelle agricole cultivée, et les limites de propriété pour prendre en compte les distances de non traitement ;*

#### **Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis**

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise une consultation des bâtiments susceptibles de changer de destination au stade de l'examen du PLU, recommandée pour limiter le risque d'avis conformes potentiellement défavorables lors de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que le projet identifie 13 nouveaux bâtiments dont les critères de sélection respectent les attendus définis dans la charte départementale d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la présentation et la justification de ces nouveaux changements de destination ne figurent pas dans le dossier de présentation et n'ont pas été présentés en commission ;

Considérant que certains bâtiments semblent localisés sur ou en réciprocity de sièges d'exploitation en activité, les projets devant alors être justifiés dans le cadre du prolongement d'une activité agricole (gîte ou agri-tourisme) ;

Considérant que certains bâtiments présentent un caractère agricole et semblent encore fonctionnels pour une activité agricole, potentiellement valorisables par de jeunes vignerons ou des maraîchers en recherche d'équipements ;

Aux termes des délibérations de ses membres, la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires n'approuve pas l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et recommande de réévaluer le choix de certains bâtiments.

La commission recommande que les projets soient justifiés aux abords d'exploitations agricoles soit par un projet agricole (complément d'activités), soit par des mesures de protection vis-à-vis des parcelles agricoles lorsque les activités d'accueil ne sont pas portées par des agriculteurs, et de justifier les choix lorsque ces projets sont susceptibles d'impacter directement ou à termes l'exercice d'une activité agricole.

**Il est rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Pour le préfet et par délégation,  
Le président de la CDPENAF  
Le directeur adjoint

  
François LECCIA



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Courrier ARRIVÉE le**

**20 JUL. 2023**



Service connaissance des territoires et urbanisme

Service urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Laurène GIULIANI

Tél : 05 81 27 51 24

Mèl : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



**Direction  
départementale  
des territoires**

Albi, le **17 JUL. 2023**

Monsieur le président,

Par courriel du 24 mai 2023, vous avez sollicité l'avis de la direction départementale des territoires sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Labastide-de-Lévis.

Cette modification porte sur plusieurs objets : corrections d'erreurs matérielles, modifications du règlement écrit, du pastillage de certains bâtiments et de l'orientation d'aménagement et de programmation « Hauts de Village ».

#### 1) Choix de la procédure

Vous souhaitez changer le zonage d'une parcelle classée en zone Ne en zone A.

Il ressort du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2018, que la zone Ne est destinée à protéger les secteurs identifiés au PLU comme étant les plus sensibles et fragiles, tout en confortant les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique) de type 1.

En application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, seule la procédure de révision allégée permet le changement de la zone Ne vers une zone A agricole.

Par conséquent, il convient de supprimer cet objet de la procédure de modification.

#### 2) Corrections d'erreurs matérielles

Le dossier indique que des erreurs matérielles sur le zonage graphique ont été commises lors de la révision du PLU en 2018. À ce titre, vous souhaitez reclasser une zone UL en zone U2.

Après analyse du dossier, il ressort que le projet arrêté le 27 novembre 2017 mentionnait déjà ce type de classement en zone UL, zonage repris in fine dans le dossier d'approbation. Dans le cadre des consultations, aucune remarque n'avait été formulée par la collectivité et les personnes publiques associées ; de plus le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ne font pas mention de demandes de reclassement des parcelles concernées.

Par conséquent, l'erreur matérielle n'a pas ici été démontrée et doit être corrigée. L'erreur matérielle est caractérisée par une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

Pour autant la procédure de modification permet de faire évoluer la réglementation des destinations ou sous destinations des zones urbaines ou à urbaniser.

### 3) Modification du règlement écrit

En page 13 de la notice explicative, les modifications du règlement écrit sont explicitement décrites en couleur rouge et verte. Or, si on s'en réfère à l'article A-9 du règlement écrit modifié (pièce n°3 du dossier), certains éléments devraient eux aussi apparaître en couleurs dans la notice explicative :

L'article A-9 est modifié ainsi :

« Constructions de moins de 250 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :  
[.]

*Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

Constructions de 250 300 m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :  
Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de 35-50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »

Il conviendra d'harmoniser les codes couleurs des éléments modifiés entre la notice explicative et le règlement écrit.

### 4) Modification du pastillage de certains bâtiments

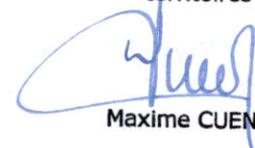
Dans le PLU actuel, 9 bâtiments sont pastillés et peuvent prétendre à un changement de destination. Le projet de modification prévoit 13 bâtiments supplémentaires ce qui amènerait à un total de 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le dossier devra être complété pour apporter toutes les justifications nécessaires à cette augmentation significative de bâtiments.

Par ailleurs, il conviendra de réaliser des fiches descriptives individuelles propres à chaque bâtiment et répondant aux critères de changement de destination (Cf Charte de l'urbanisme – mars 2020).

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des  
territoires



Maxime CUENOT

Monsieur Paul SALVADOR  
Président de la communauté  
d'agglomération Gaillac-Graulhet  
Técou BP 80133  
81 604 GAILLAC-Cedex

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

## 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de LABASTIDE-DE-LEVIS

### DOSSIER APPROBATION

#### 1. Note de présentation

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
23.10.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

<b>I.</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
1.	Le document de planification en vigueur .....	2
2.	La communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet.....	3
3.	Cadre de la procédure .....	6
<b>II.</b>	<b>Le contexte communal.....</b>	<b>8</b>
1.	La commune de Labastide-de-Levis.....	8
2.	Le PLU en vigueur .....	9
<b>III.</b>	<b>Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification</b>	
<b>du PLU</b>	<b>10</b>	
1.	La correction d’erreurs matérielles.....	12
2.	La modification du règlement écrit.....	16
3.	Modification du pastillage de certains bâtiments .....	22
4.	La modification de l’OAP Hauts du village .....	30
<b>I.</b>	<b>La compatibilité du projet avec les plans et programmes</b>	
	<b>41</b>	
1.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	41
2.	La compatibilité avec le PLH .....	41

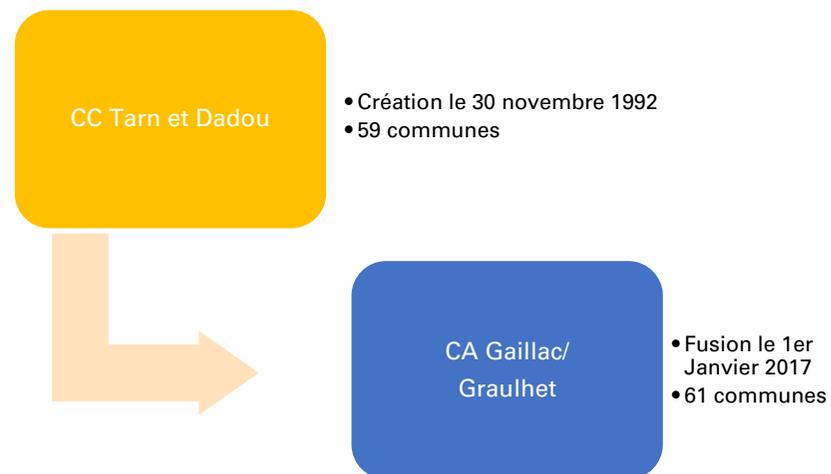
## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis est en vigueur depuis le 25 novembre 2005 et révisé le 17 septembre 2018.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Tarn et Dadou, dont Labastide-de-Lévis fait partie, fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes du Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



## 2. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne / Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km<sup>2</sup>. Elle est composée de 61 communes et compte 74 000 habitants en 2019.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

✓ Des compétences obligatoires :

- En matière économique :
  - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,

- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
  - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
  - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
  - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
  - Programme Local de l'Habitat,
  - Politique du logement d'intérêt communautaire,
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
  - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
  - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisés,
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
  - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
  - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,

- En matière d'accueil des gens du voyage :
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Eau et Assainissement,
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
  - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
  - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
  - Défense contre les inondations et contre la mer,
  - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
- ✓ Des compétences optionnelles
  - En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
    - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisance sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
  - Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
    - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
    - Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
    - Action sociale d'intérêt communautaire,
    - Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- ✓ Des compétences facultatives :
  - En matière de rivières :
    - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :
    - Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
    - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
    - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
  - Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
  - Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
  - Ecoles et services périscolaires :

- Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
- Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- Actions culturelles :
  - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
  - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,
- SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

### 3. Cadre de la procédure

Par la délibération du 1<sup>er</sup> juin 2021 et par arrêté du 19 juillet 2021, le conseil municipal de Labastide-de-Levis a proposé la modification n°1 de son PLU pour les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique,
- La modification du règlement de la UI : *ce point n'est finalement plus intégré à cette procédure et fera l'objet d'une procédure distincte.*
- La modification du pastillage de certains bâtiments,
- La modification de l'OAP Hauts du village.

**ARRÊTÉ N°78\_2021A**  
portant engagement de la modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS

#### Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABASTIDE DE LEVIS approuvé par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2005 et révisé par délibération du conseil communautaire du 17 septembre 2018,  
**Vu** le courrier de la commune de LABASTIDE DE LEVIS sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,  
**Vu** la délibération du 1er juin 2021 du Conseil Municipal de LABASTIDE DE LEVIS demandant le lancement de la modification n°1 du PLU par le président de la Communauté d'agglomération,  
**Vu** le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme délibéré en conseil d'agglomération le 03 juillet 2017,  
**Vu** le projet de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS présenté en commission Aménagement en date du 25 mai 2021,

**Considérant** que la modification du PLU a notamment pour objet :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

#### ARRETE

##### Article 1<sup>er</sup> :

A la demande de la commune, la procédure de modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

##### Article 2 :

La modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS porte notamment sur les points suivants :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le ... / ... / 2021  
Et publication ou affichage ou notification du ... / ... / 2021

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION | Técou BP 80133 | 81604 Gaillac Cedex | Tél. : 05 63 83 61 61

**Article 3 :**

Les modalités de concertation seront les suivantes :  
- la mise à disposition du public d'un registre de concertation  
- une information dans le bulletin municipal

**Article 4 :**

En application des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

**Article 5 :**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

**Article 6 :**

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département (Le Tam Libre).

Fait à Técou, le 19 juillet 2021

Paul SALVADOR,  
Président



*La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».*

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le ... / ... / 2021  
Et publication ou affichage ou notification du ... / ... / 2021

## II. Le contexte communal

### 1. La commune de Labastide-de-Levis

Labastide-de-Levis se situe dans le département du Tarn à 14 kilomètres d'Albi, à 70 km de Toulouse et à 11 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Labastide-de-Levis est catégorisée, selon l'INSEE, comme un grand pôle ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le pôle<sup>1</sup> de Toulouse mais aussi avec le pôle d'Albi et le pôle secondaire de Gaillac.

Ainsi, Labastide-de-Levis est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

<sup>1</sup> Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue



Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

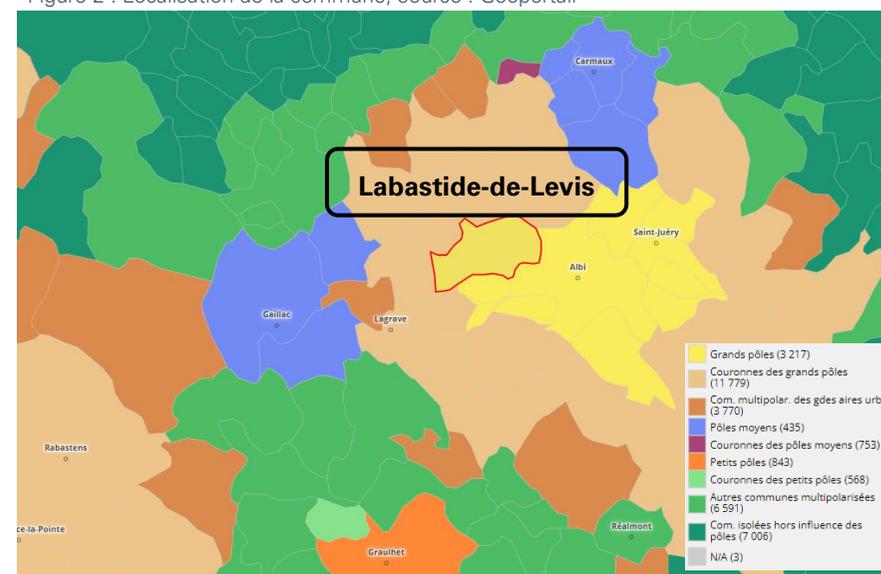


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géocliq

également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

## 2. Le PLU en vigueur

Le PLU de Labastide-de-Lévis a été approuvé en date du 25 novembre 2005 et révisé le 17 septembre 2018.

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs thématiques :

- I. Conforter les deux polarités urbaines (le village, le quartier de Gauzide) et développer un réseau de liaisons douces.
- II. Structurer le secteur Sud autour de la RD 988 et du Tarn : vocation économique et touristique.
- III. Parachever le développement du hameau de la Soucarie.
- IV. Améliorer la lisibilité et la sécurité des entrées de ville ainsi que la gestion des mobilités douces.
- V. Valoriser l’agriculture et la viticulture, vecteur économique local.
- VI. Reconquérir les espaces naturels et écologiques de la commune (le Tarn et ses berges, les ruisseaux), ainsi que les usages qui y sont liés (chasse, pêche, loisirs...)

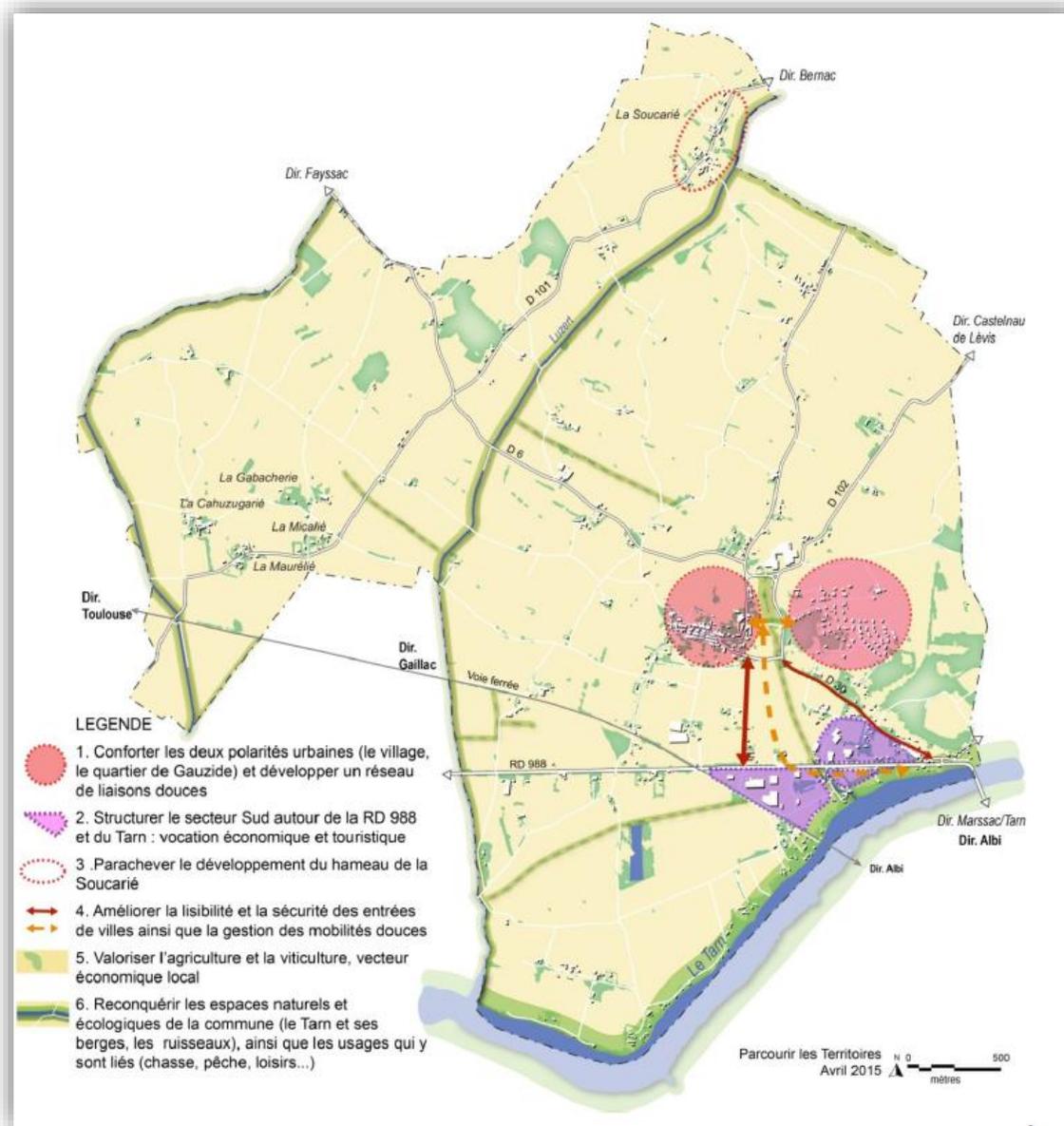


Figure 4 : Synthèse du PADD

### III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la première modification du PLU de Labastide-de-Lévis, la commune poursuit les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique,
- La modification du règlement de la UI : *ce point n'est finalement plus intégré à cette procédure et fera l'objet d'une procédure distincte.*
- La modification du pastillage de certains bâtiments,
- La modification de l'OAP Hauts du village.

La commune, en cohérence avec les analyses et les conclusions du commissaire enquêteur, maintient l'ensemble des objectifs poursuivis, à l'exception de la mutation de la zone UI en zone U2 qui a été abandonnée avant l'enquête publique puisque ne pouvant être prise en charge par la procédure de modification.

- 1) Concernant la correction des erreurs matérielles, elles répondent toutes deux à la définition habituelle de l'erreur matérielle « malfaçon cartographique portant sur la délimitation ou la réglementation d'une parcelle qui conduit à une contradiction évidente par rapport aux intentions du document ».
  - la parcelle ZE 200 classée par erreur en zone Ne, était en zone A dans le PLU de 2005, permettant de fonder la demande de correction d'erreur matérielle et son reclassement en zone A, comme la parcelle ZE 199 qui la

jouste,

- les limites cadastrales des parcelles ZH 358 et ZH 362 n'ont pas été respectées lors de l'établissement du zonage, permettant de fonder la demande de correction d'erreur matérielle et leur classement intégral en zone U2. On note que ce reclassement n'engendre aucune conséquence sur l'aménagement de la zone UI qui la jouste.

#### 2) Modification du règlement écrit

- Concernant la possibilité d'extension des constructions en zone A, la position de principe de la CDPENAF du Tarn constitue une doctrine départementale discutable sur les éléments suivants
  - i. C'est une des modalités possibles pour limiter l'impact de la construction sur les espaces naturels et agricoles qui s'appuie sur une approche strictement quantitative, sans prendre en compte la position de l'extension ou de l'annexe sur le terrain qui est déterminante dans l'impact sur l'exploitabilité agricole des parcelles voisines.
  - ii. Elle ne tient pas compte de la taille des parcelles. Cela crée une rupture de l'égalité entre les propriétaires qui incite à recourir à des stratégies de contournement (division parcellaire) qui contribuent à accroître le risque que la CDPENAF essaie de conjurer
  - iii. Il peut être facilement constaté que la commune de Labastide accorde un soin particulier à l'enjeu quand elle précise dans le règlement du PLU existant de façon précise et pragmatique les implantations possibles, visant systématiquement à protéger les terres exploitées ou exploitables.

#### 3) Modification du pastillage de certains bâtiments

- La commune souligne que le changement de destination reste soumis à une autorisation d'urbanisme sur laquelle la CDPENAF sera sollicitée pour avis.
- Un soin important a été accordé à la question de l'installation

de nouveaux agriculteurs et aucun des changements de destination ne vient limiter ou interdire une reprise d'activité. Le cas le plus litigieux (ZA 162 et 174) a fait l'objet d'une présentation à la Chambre d'agriculture. Le bâtiment en bon état ne répond plus aux dispositions réglementaires pour l'élevage bovin auquel il était destiné et son implantation au cœur d'un petit hameau comportant des habitations (préexistantes à la création desdits bâtiments agricoles) empêche désormais du fait des stratégies patrimoniales successives des agriculteurs propriétaires du bien tout usage professionnel de type élevage.

- La commune s'honore d'avoir pu installer au cours des toutes dernières années, avec l'aide de la Chambre d'agriculture et des agriculteurs bastidois, 7 jeunes agriculteurs, soit en reprise d'activité, soit en installation nouvelle (maraichage et polyculture), dont 3 en bio.

## 1. La correction d'erreurs matérielles

### a) Transfert zone N en A

Une construction en bordure du Tarn a été intégrée par erreur en zone naturelle lors de la révision du PLU. Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant la parcelle concernée en zone A afin de bénéficier des mêmes possibilités d'évolution pour les logements existants.

*Suite aux avis PPA, il convient de préciser que la parcelle visée par l'évolution concerne une maison d'habitation préexistante au PLU et par ailleurs déjà*

*incluse en zone A dans le PLU de 2005. Une observation incomplète de la photo aérienne lors de la révision du PLU en 2018, a conduit à omettre cette habitation dans la zone Ne, empêchant toute extension, alors que les propriétés voisines, correctement zonées, peuvent aujourd'hui en bénéficier. Un extrait du zonage du PLU de 2005 est ajouté ci-dessous, il démontre que la parcelle concernée par la modification était initialement située en zone agricole et que la présente modification vise à la reclasser ainsi pour pouvoir bénéficier des mêmes règles.*



Figure 5 : Zonage avant modification



Figure 6 : Zonage après modification

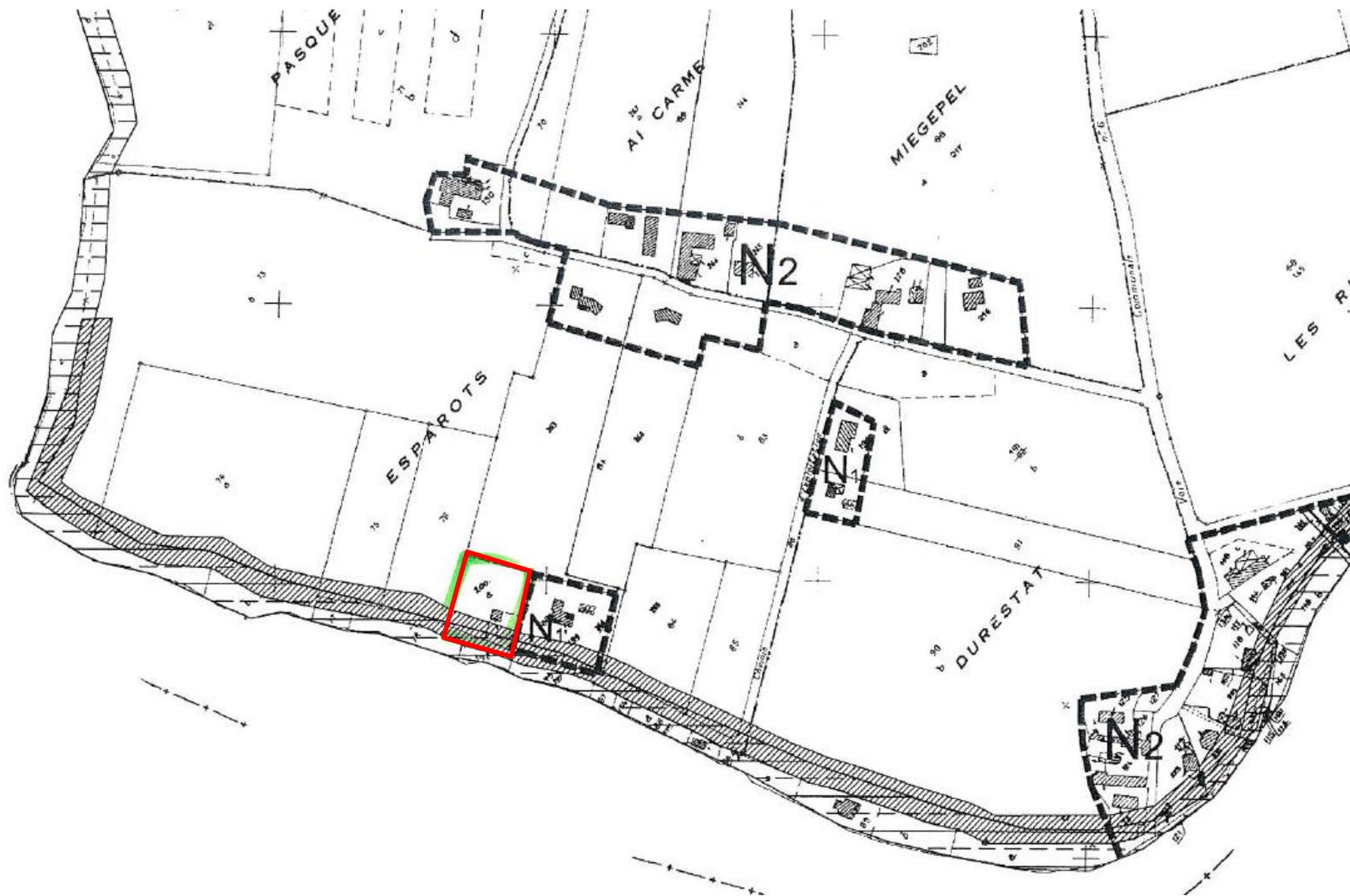


Figure 7 : Extrait du PLU de 2005, source : Mairie de Labastide de Levis

## b) Transfert partiel d'une zone UL en U2

La collectivité souhaite modifier le périmètre de la zone U2 s'agissant d'une erreur matérielle. En effet, la parcelle 362 a été classée par erreur partiellement en zone UL lors de la révision du PLU.

Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant le fond de parcelle concerné en zone U2 afin de bénéficier des mêmes possibilités de construction que la zone U2 ; la zone UL étant destinée aux équipements de loisirs et de pleins airs. Le bâtiment accueillant un

cabinet médical, l'erreur de zonage actuel laisse peu de place à l'évolution de ce cabinet.

Le règlement graphique est ainsi modifié pour corriger cette erreur.

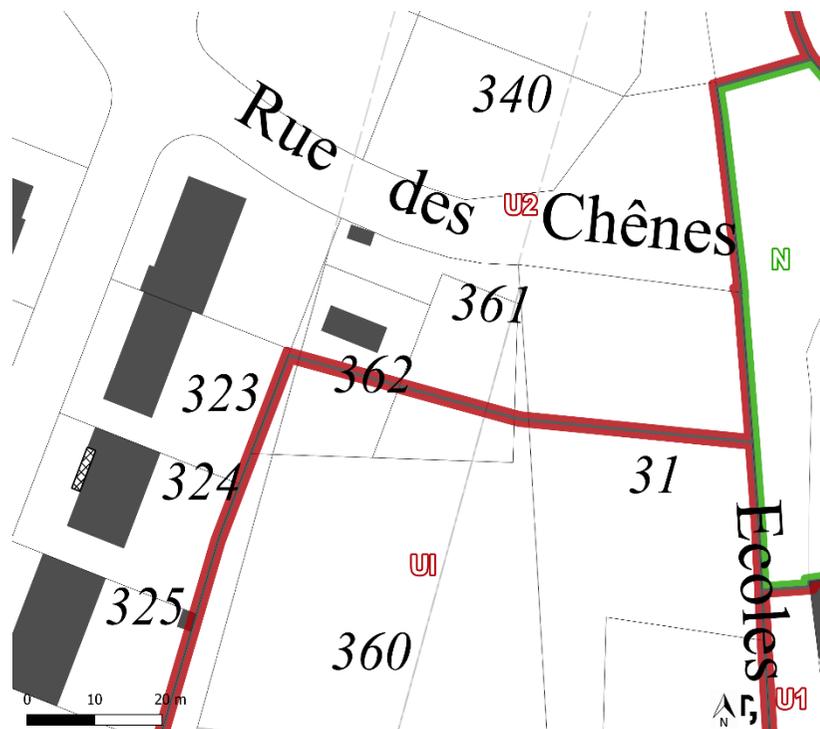


Figure 8 : Zonage avant modification

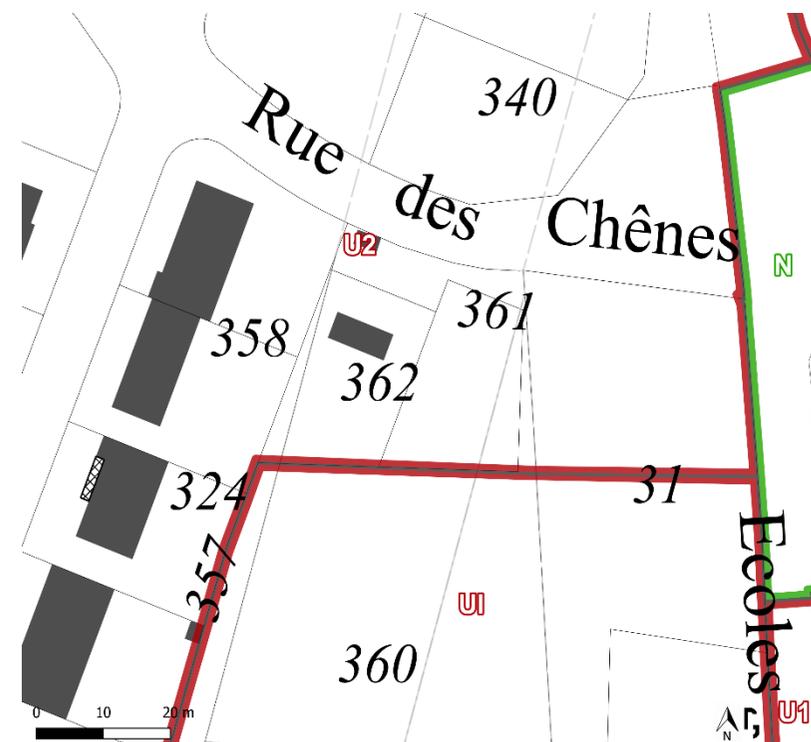


Figure 9 : Zonage après modification

*Suite aux avis PPA, il convient de préciser qu'il s'agit d'un ensemble de parcelles communales situées dans le nouveau quartier des Carraïroles. La commune confirme l'erreur cartographique qui a délimité le zonage, sans respecter les limites cadastrales de la parcelle ZH 362 et demande le rétablissement de la cohérence : zonage PLU/ limites cadastrales, le découpage actuel n'ayant pas aucune réalité. La zone U1 est en voie*



*d'aménagement et la correction demandée n'affecte pas le programme qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager.*

## 2. La modification du règlement écrit

### a) Possibilité d'extension des constructions

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les dispositions figurant dans le PLU applicable pour l'évolution des logements en zone agricole sont jugées trop contraignantes au regard du bâti existant dont le gabarit est souvent plus important que la limite de 250 m<sup>2</sup> fixée dans le règlement en vigueur. Il s'agit alors d'augmenter cette limite pour correspondre au mieux à la réalité.

Il convient de préciser que l'évolution de ces logements existants ne pénalise pas la zone agricole en termes de consommation d'espace.

Le règlement de la zone A est modifié comme suit.

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

##### Règle générale :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Constructions de moins de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, dans les conditions suivantes :

- Construction initiale de moins de 80 m<sup>2</sup> : jusqu'à 50 % d'emprise au sol de la construction principale initiale,

- Constructions initiale de plus de 80 m<sup>2</sup> (cumul possible des 2 tranches) :

- Tranche 1 de 0 à 80 m<sup>2</sup> : 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Tranche 2 supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 30 % d'emprise au sol,

Exemple :

- construction initiale 100 m<sup>2</sup> d'emprise
- emprise au sol supplémentaire possible :

- tranche 1 : 40 m<sup>2</sup>
- tranche 2 : 30 % \* (100m<sup>2</sup>- 80 m<sup>2</sup>) = 6 m<sup>2</sup>
- total (tranche 1 + tranche 2) = 46 m<sup>2</sup>

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder ~~250 m<sup>2</sup>~~ 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Constructions de ~~250 m<sup>2</sup>~~ 300 m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de ~~35~~ 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## b) Modification de l'aspect extérieur

En zone urbaine, le règlement en vigueur ne faisait pas explicitement référence aux vérandas, ces dernières étaient donc considérées au même titre que les constructions où « un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager » est notamment demandé. Par retour d'expérience et pour faciliter l'évolution des constructions, le règlement en zone U devra explicitement autoriser les vérandas sans appliquer les dispositions relatives aux façades dans ces zones.

Également, en zone U1 les toitures terrasses ainsi que les panneaux solaires étaient interdits, ces mentions sont supprimées ; d'une part pour permettre ce type de toiture si elle s'intègre au projet global et d'autre part pour permettre tendre vers l'autonomie énergétique des ménages.

Le règlement est modifié comme suit.

### **ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.*

*Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.*

*La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.*

~~*Les installations de panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.*~~ *Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet global.*

*En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, pans de bois, ...) devront être conservés et restaurés si besoin.*

*L'emploi de matériaux traditionnels sera prescrit sur les immeubles anciens : enduits et joints à la chaux naturelle, brique, pierre, bois, ...*

*Les isolations thermiques rapportées par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les immeubles anciens existants.*

*Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.*

[...]

### **ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.*

*Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.*

*Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.*



[...]

### **ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.*

*Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.*

[...]

## **c) Modification de l'implantation des annexes**

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les élus souhaitent donner plus de souplesse aux habitants concernant l'évolution de leur logement. Cette modification s'applique seulement à la zone U1 correspondant à la zone urbaine du village ancien, à savoir la zone la plus dense de la commune où les possibilités d'implantations des constructions restent limitées du fait de la configuration des parcelles. Ainsi, en zone U1, les piscines et annexes sont exclues de l'application de l'article 6 et 7.

### **ARTICLE U1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.**

*D'autres implantations sont autorisées :*

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite,*
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité de l'îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue,*
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,*
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ainsi qu'en bordure de la RD102,*



- pour les parcelles en second rang (lorsqu'une parcelle est déjà bâtie en bordure de la voie ou emprise publique),
- pour les piscines et annexes : ~~implantation à l'arrière de la construction existante, sans référence à l'alignement~~ l'implantation est libre,
- Pour le cas des parcelles situées à l'angle de deux voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 m à partir de l'alignement des voies publiques. D'autres implantations sont autorisées hors de la bande de 8 m.

**Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3 m de l'autre limite.**

Piscines : interdiction d'implantation en limite séparative, recul de 2 m minimum.

Annexes hors piscines : l'implantation est libre

- Par rapport aux limites de fond de parcelles:

Les constructions non contiguës au bâtiment principal doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- les bâtiments dont la hauteur de faitage n'excède pas 4.5m ;
- les bâtiments qui s'adossent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Annexes : l'implantation est libre



## d) Modification du règlement U2

La collectivité souhaite intégrer des dispositions figurant dans le règlement de lotissement « les Jardins de Labastide » dont l'opposabilité aux autorisations d'urbanisme vient de cesser. Ainsi, pour intégrer une part des mentions du règlement de lotissement, le règlement de la zone U2 est harmonisé et modifié comme suit :

### ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé.~~

*L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :  
30% de la superficie de la parcelle, hors piscines et annexes*

### ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

*La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

*Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.*

*Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

Règle

*La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).*

*Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3 m sous sablière ~~4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage~~, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.*

*Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :*

- *en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,*
- *en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.*

*Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

*Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.*

*Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.*

*Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.*

*Clôtures :*

*La hauteur maximale est fixée à 1,80m maximum.*

*Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,60 m de hauteur avec enduit similaire à l'habitation, surmonté d'un système à claire-voie.*

*Portail :*

*Les portails seront autorisés à une hauteur de 1,80 m maximum.*



## **ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.*

*Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :*

- *à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ~~1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements~~ ;*
- *à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*
- *pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.*

## **ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.*
- *Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.*
- *Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.*
- *35 % minimum d'espace de pleine terre sera maintenu sur chaque unité foncière.*

### 3. Modification du pastillage de certains bâtiments

Le PLU de Labastide-de-Lévis autorise le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A. Dans le cadre de la modification, la commune a souhaité actualiser l'inventaire des bâtiments concernés par ce changement par ajout de nouvelles bâtisses.

L'analyse des constructions recensées dans le PLU applicable a été réalisée par la commune afin d'interroger l'opportunité du classement et vérifier la faisabilité du changement de destination. L'analyse des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du CU s'est appuyée une grille d'analyse multicritère qui a servi de base de réflexion pour l'inventaire et les arbitrages des élus :

- La desserte du bâtiment par les réseaux,
- L'absence d'impact sur l'activité agricole du changement de destination,
- La desserte routière,
- L'absence de risque.

Cette démarche a eu pour objectif de vérifier l'opportunité du classement et d'évaluer ses incidences.

Ainsi, **13** éléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination ont été identifiés ; le PLU en vigueur en comptabilisait **9**.

*Suite aux avis PPA, il convient de préciser que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.*

*Il est souligné la volonté constante de la commune de préserver son potentiel agricole, dès le POS de 1995, renforcé par le PLU de 2005. Le PLU 2018 a*

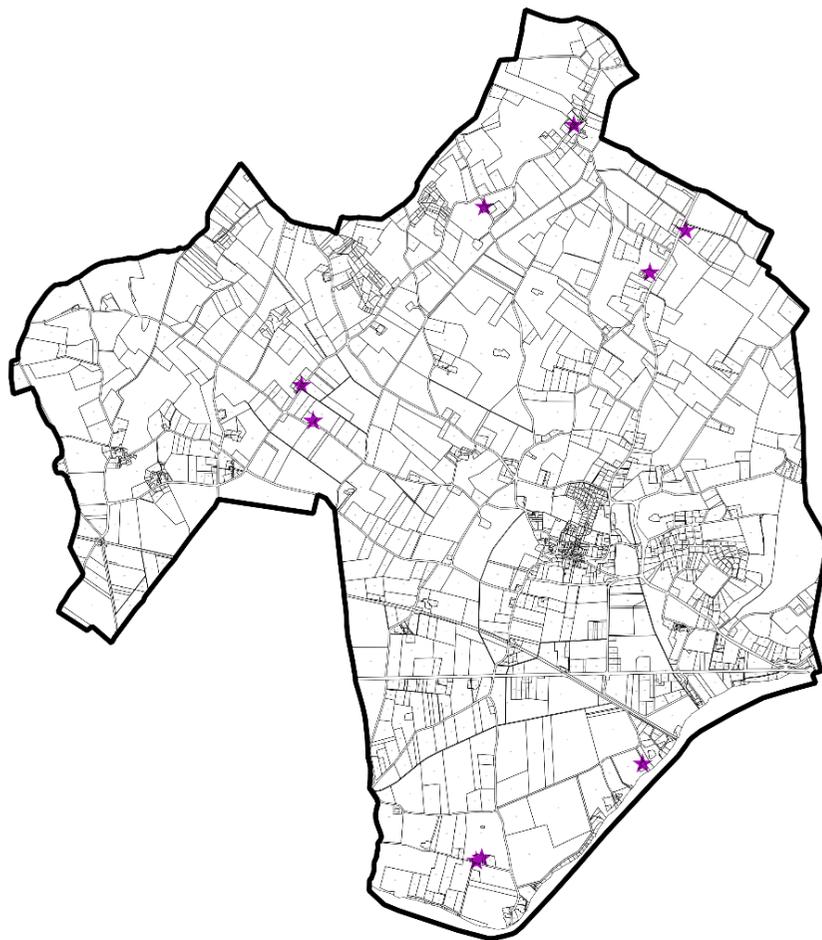
*été précédé d'un diagnostic agricole ainsi que d'un inventaire du petit patrimoine rural et naturel (haies, arbres...). Au-delà des documents d'urbanisme exigeants, la pratique communale montre une double préoccupation :*

- *Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs en permettant aux projets sérieux, en parfaite coopération avec la chambre d'agriculture, de se développer. L'implantation des bâtiments agricoles puis, quand l'activité a montré sa viabilité, celle du siège d'exploitation est toujours située dans une zone déjà construite, induisant un impact foncier nul ou minime,*
- *Permettre l'adaptation du bâti ancien aux contraintes modernes et aux besoins des propriétaires sans pénaliser le potentiel agricole.*

*Des fiches descriptives pour chaque bâtiment identifié sont également ajoutées ci-dessous.*

Le document graphique est modifié comme suit pour identifier le bâti par une étoile rouge.

★ Bâti susceptible de changer de destination L151-11 du CU



0 500 1 000 m

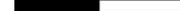
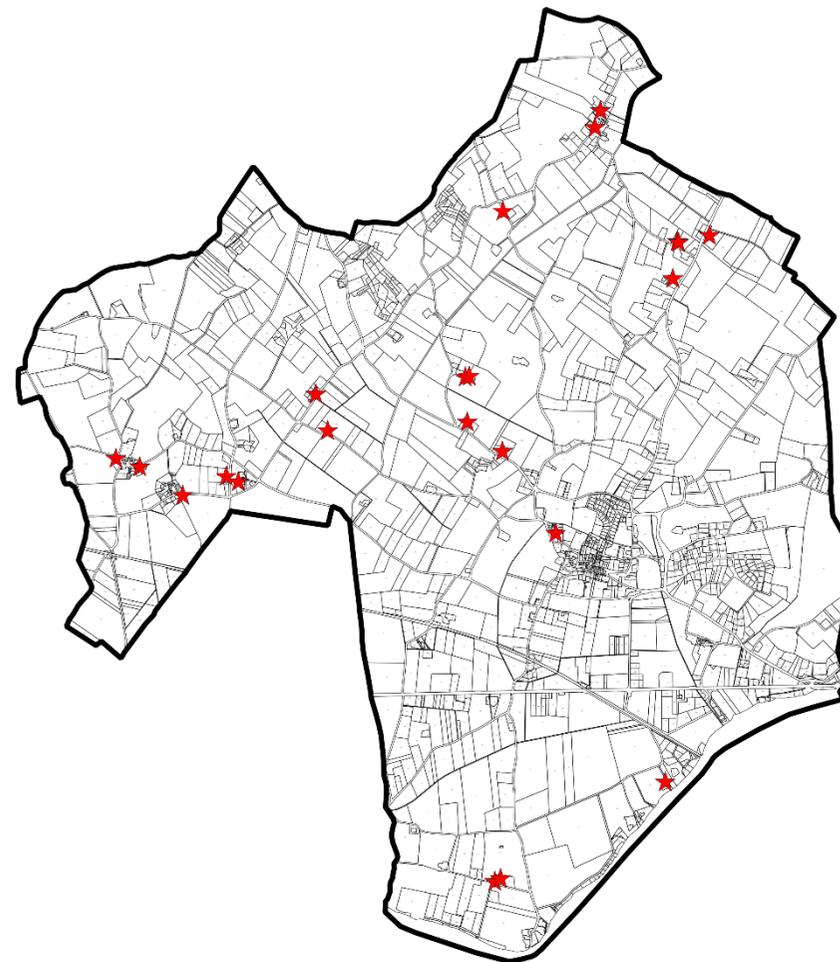



Figure 11 : Localisation du bâti susceptible de changer de destination avant modification, réalisation Paysages

★ Bâti susceptible de changer de destination L151-11 du CU



0 500 1 000 m




Figure 10 : Localisation du bâti susceptible de changer de destination après modification, réalisation Paysages

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Guibal	ZL215



Figure 12 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
La Guissonie	ZB 139
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment agricole en bon état.	



Figure 13 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Cahuzugarié	ZL 131
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment agricole en pierres et briques.	

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Les Bardets	ZA 162-174
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment agricole, mur en agglos, très bon état.	



Figure 14 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view



Figure 15 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view



Envoyé en préfecture le 07/11/2023  
 Reçu en préfecture le 07/11/2023  
 Publié le 07/11/2023  
 ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Metge	ZL 230-231
Qualité du bâti/matériaux	
Ancien bâtiment agricole.	

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Ramond	ZB 138
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment agricole en briques, très bon état.	

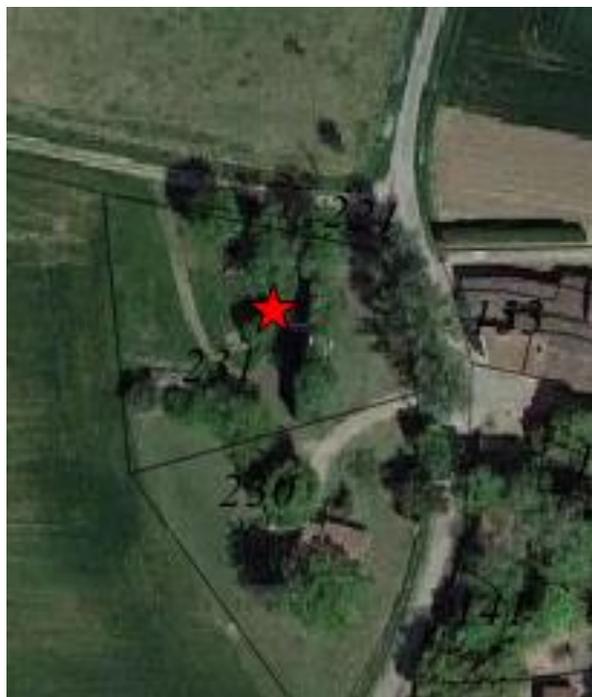


Figure 17 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne



Figure 16 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
La Soucarie basse	ZA92
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment agricole en pierres.	

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Guibal	ZL099
Qualité du bâti/matériaux	
Grange en bon état.	



Figure 19 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view



Figure 18 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Portal	ZB 222
Qualité du bâti/matériaux	
Bâtiment en pierre, en bon état.	
Bâtiment agricole en bon état.	



Figure 21 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
Frézoul	B 0214
Qualité du bâti/matériaux	
Ancien pigeonnier	



Figure 20: Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view

Localisation/adresse	Désignation cadastrale
La Maurélié	ZL 043
Qualité du bâti/matériaux	
Ancien pigeonnier	



Figure 22 : Localisation des bâtiments, source ; Vue aérienne et google street view

#### 4. La modification de l'OAP Hauts du village

Le secteur « les hauts du village » se situe au nord et au contact du centre bourg (bastide), à proximité d'équipements majeurs (école, salle municipale, mairie, stade). Le terrain concerné s'inscrit sur le versant nord de l'éperon rocheux, présentant une pente importante. A l'ouest il est bordé par une rue desservant le lotissement communal, rejoignant au sud le cœur de la bastide, et au nord-est la rue des Ecoles (D102). Il bénéficie d'une position en surplomb, de vues ouvertes sur la plaine au nord<sup>2</sup>.

Situé en zone urbaine dans le PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Un permis d'aménager a été accordé sur la partie espace verts de l'OAP en vigueur, au Nord des logements doivent également voir le jour. Un concours de maîtrise d'œuvre sera lancé pour l'aménagement du site suite à la modification du PLU.

Cette OAP ne correspondant plus aux attendus de la municipalité en termes de périmètre et de programmation, des modifications sont apportées tant sur ces éléments.



Figure 23 : Localisation de l'OAP Haut du Village, réalisation Paysages

---

<sup>2</sup> Situation du terrain, OAP en vigueur

- Périmètre de l'OAP
-  Rue en espace partagé, (circulation voiture et piétons), emprise indicative
-  Connexion viaire obligatoire, position indicative
-  Liaison douce obligatoire, position indicative
-  Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative
-  Zone d'implantation de l'aire de jeux (emplacement souhaité, forme et surface à définir)
-  Espace de rétention non cloturés (localisation et surface à définir)
-  Espace de stationnement obligatoire, position indicative
-  20m Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan
-  Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction
-  distance entre voirie existante et nouvelle construction de 2m minimum
-  ER Emplacement réservé équipement public avec parvis
-  Alignement du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction

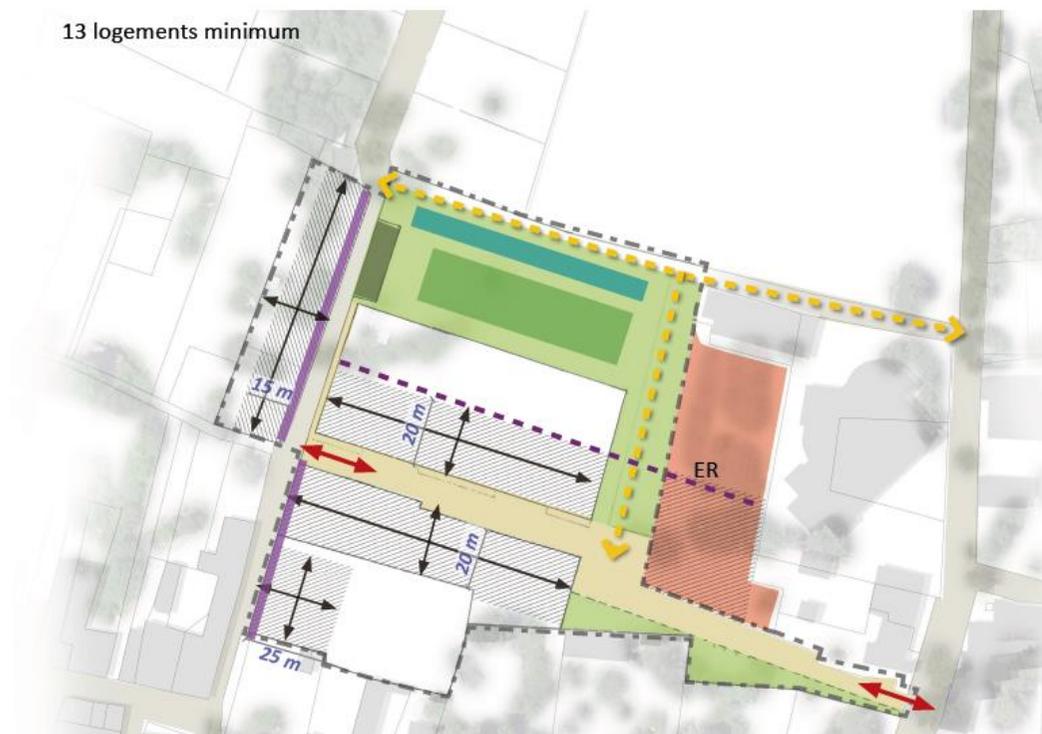


Figure 24 : OAP en vigueur avant modification, source : OAP PLU



## ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Haut du village est un secteur situé au nord du centre-bourg de Labastide-de-Lévis,
- ⇒ Sur un terrain en pente descendante vers le nord,
- ⇒ Le secteur est desservi par la route départementale D102/rue des écoles à l'Est et le chemin des jardins et la rue des Carraïroles à l'Ouest,
- ⇒ Superficie : 6 570m<sup>2</sup>



Figure 25 : Localisation de l'OAP dans le centre-bourg de Labastide-de-Lévis, réalisation : Paysages

Du Sud au Nord, une pente moyenne de 8% est identifiée, de l'Ouest à l'Est, celle-ci est en moyenne de 6%. Cette topographie doit être prise en compte dans le projet d'aménagement du site.



Figure 27 : Photographie du site et de la pente, source : Google Street View

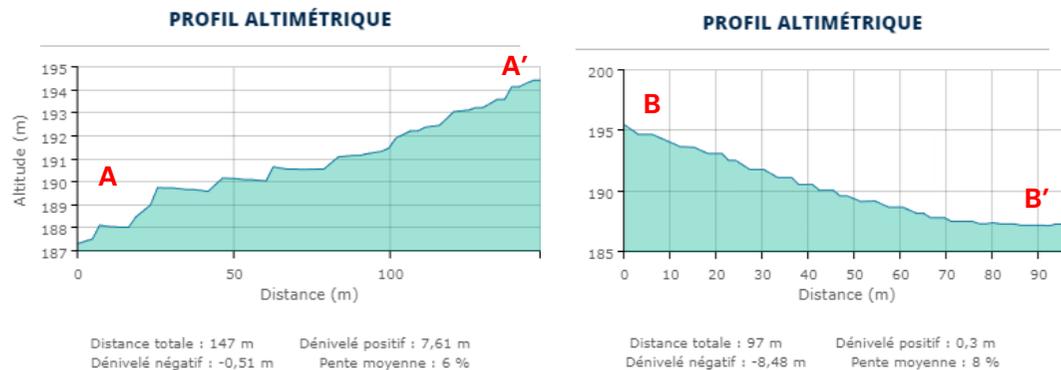
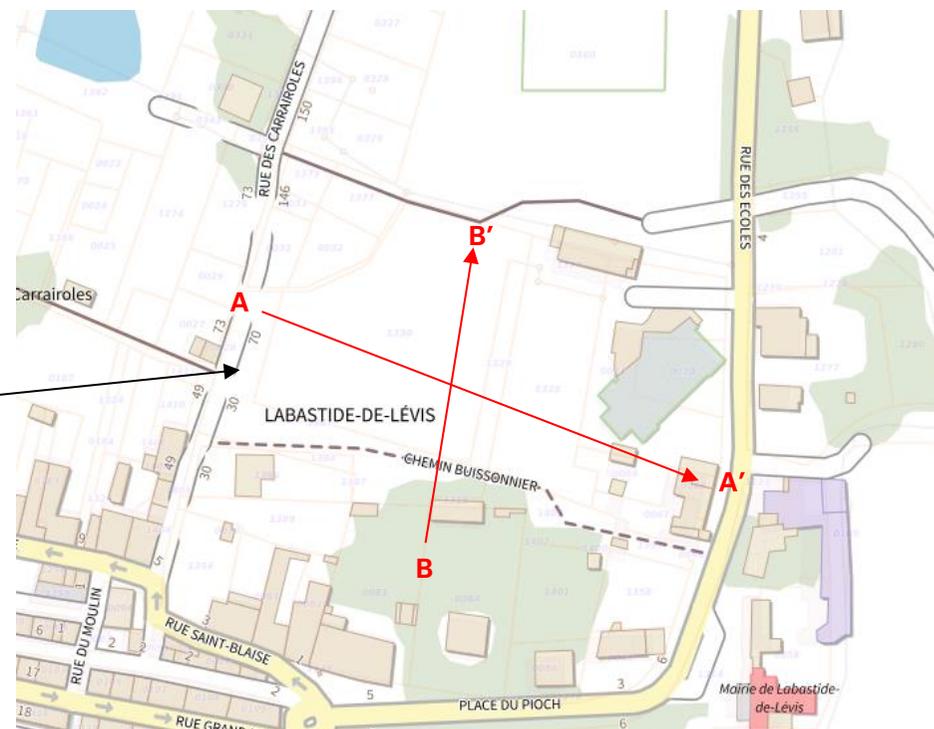


Figure 26 : Profil altimétrique du site, source : Géoportail



## **L'Orientation d'aménagement et de programmation**

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier des Hauts du village s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Développer une offre résidentielle avec des logements individuels et collectifs en prenant en compte le contexte rural et la topographie
- Organiser la desserte et un maillage doux permettant de rejoindre les espaces et équipements publics du centre
- Favoriser le lien social et intergénérationnel
- Intégrer les contraintes de topographie au service du projet
- Diversifier l'offre de logements et les formes urbaines en articulation avec le cœur de ville

Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé et relativement dense avec le centre du village où se concentrent les principaux équipements communaux. Il s'agira de proposer diverses typologies d'habitats afin de répondre aux besoins de différents publics.

Le site est desservi par la route départementale D102 et par la Rue de Carraïroles.

Au final, il est attendu sur ce site de 6 570 m<sup>2</sup>, entre 16 à 20 nouveaux logements.

Ces derniers seront maillés avec le futur quartier en cours d'aménagement au Nord afin de renforcer la centralité du cœur de bourg de Labastide-de-Lévis.

*Suite au rapport du commissaire enquêteur, l'indication « positionnement indicatif » est ajouté sur l'OAP concernant la localisation des logements.*

**AMENAGEMENTS ATTENDUS**

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies et accès principaux
-  Cheminement doux
-  Espace paysager
-  Espace public
-  Espace de stationnement
-  Lots libres (positionnement indicatif)
-  Logements collectifs (positionnement indicatif)

**OBJECTIFS DE PRODUCTION**

- Surface totale aménagée : 6 570 m<sup>2</sup>
- Partie Ouest :
  - 1 à 2 logements individuels
- Partie Est :
  - 4 à 5 logements individuels
  - 11 à 13 logements collectifs
- Densité brute : 24 à 30 logements /ha



Figure 28 : Traduction de l'OAP modifiée, réalisation Paysages

**Prescriptions d'aménagement**

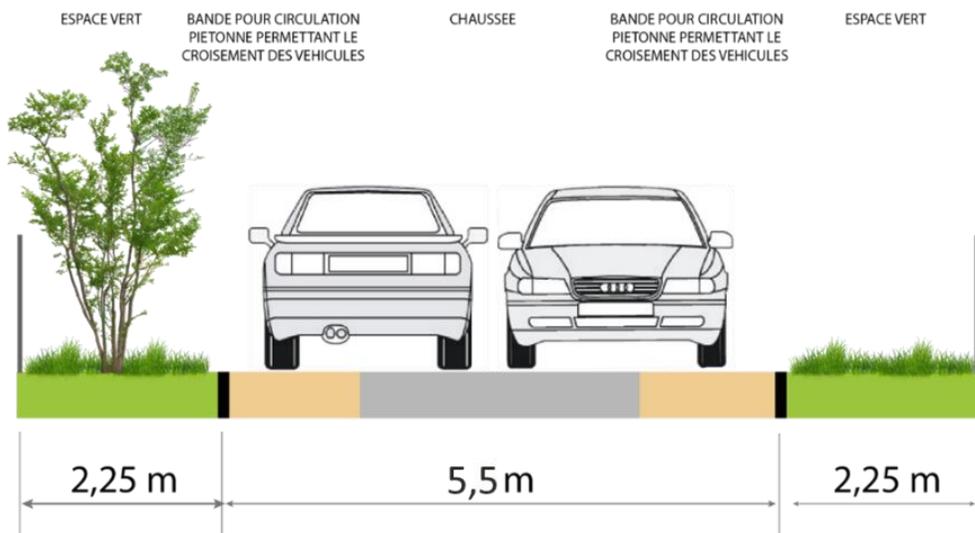
**Voiries et espaces partagés :**

La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liés, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers. La mise en place d'une voie mixte réduit l'imperméabilisation d'environ 30% par rapport à une voirie classique.

Les voiries à créer seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...).



Figure 29 : Prescription voirie, réalisation Paysages



**Gestion des eaux de pluviales :**

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. La gestion par infiltration et noues paysagères est à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits.

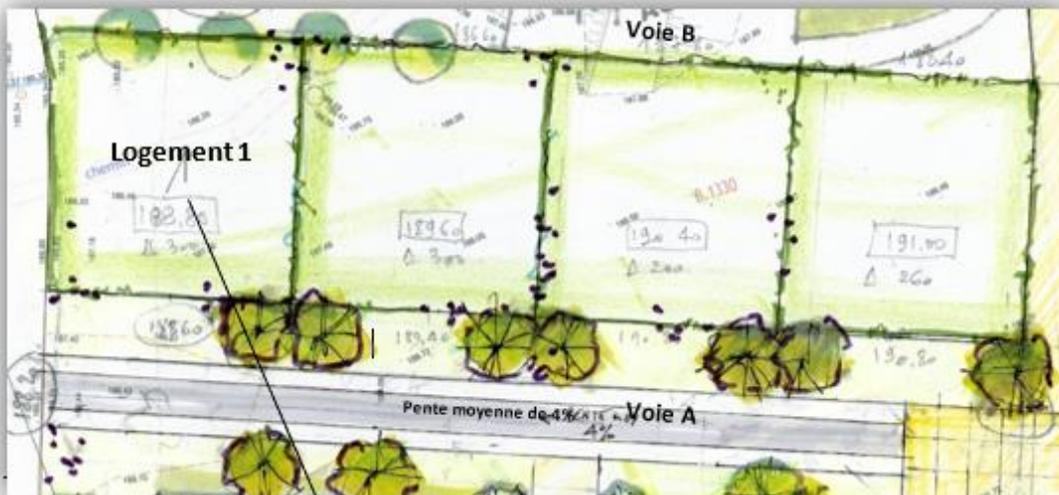
L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 30 : Prescription gestion des eaux pluviales, réalisation Paysages





**Les logements individuels avec stationnement semi-enterré**

- ✓ 4 logements individuels au Nord
- ✓ Box de stationnement semi-enterré en partie Nord
- ✓ Prise en compte d'une pente moyenne de 4%
- ✓ Terrains de 400 m<sup>2</sup>

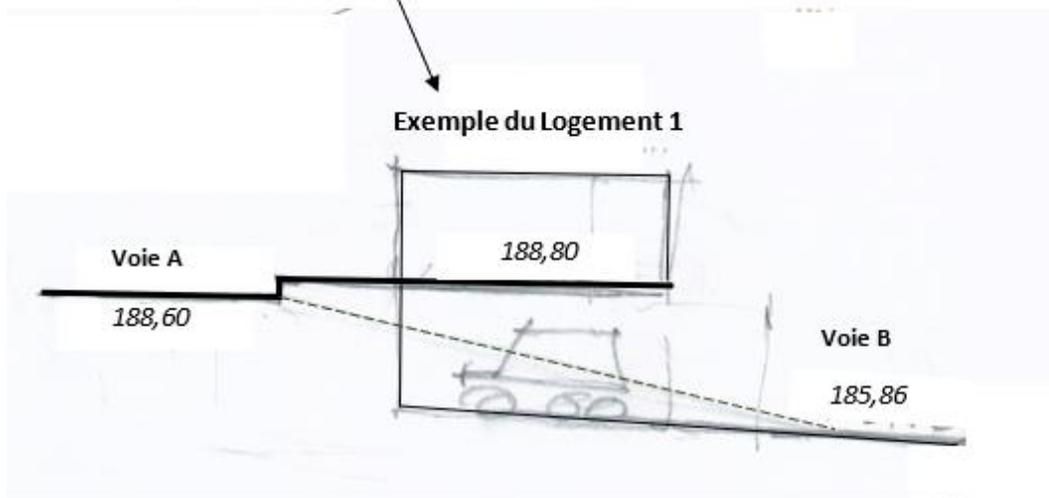
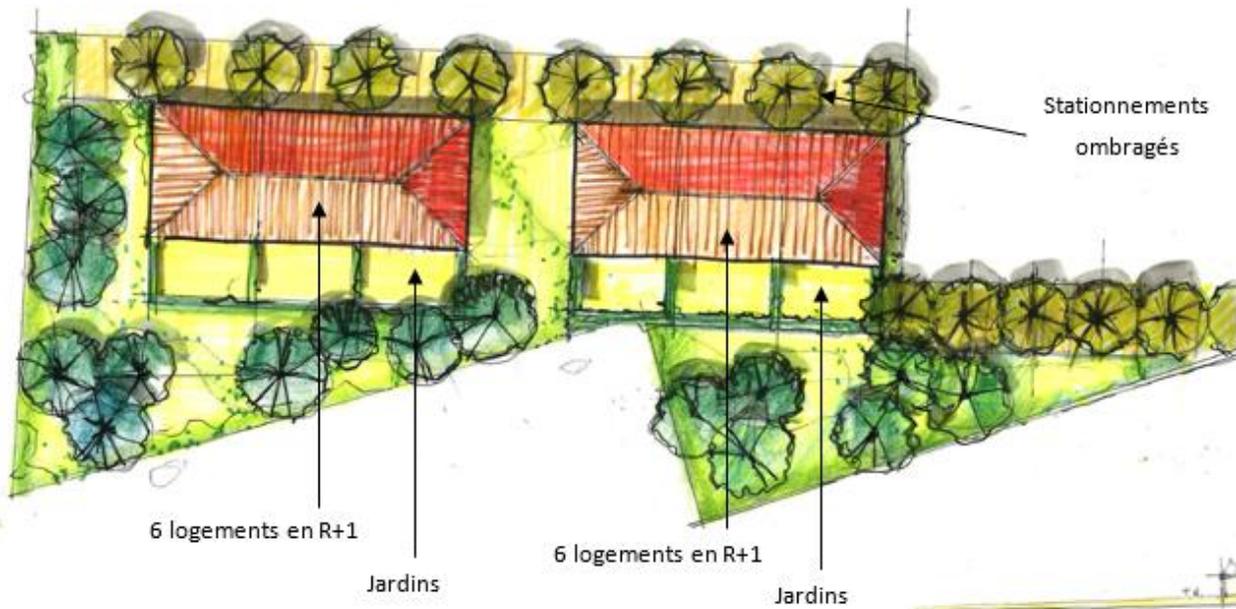


Figure 32 : Scénario d'aménagement du secteur "Hauts du village", réalisation Paysages



**Les logements en R+1**

- ✓ 12 logements denses en R+1 en limite sud de l'OAP
- ✓ Deux ensembles de 6 logements disposant de jardins sur la partie sud
- ✓ Bande de stationnement ombragée de 5 m au nord des habitations (2 par logements)
- ✓ Espace partagé entre les ensembles
- ✓ Des espaces verts et mails paysagers qualitatifs

**Plan en coupe :**

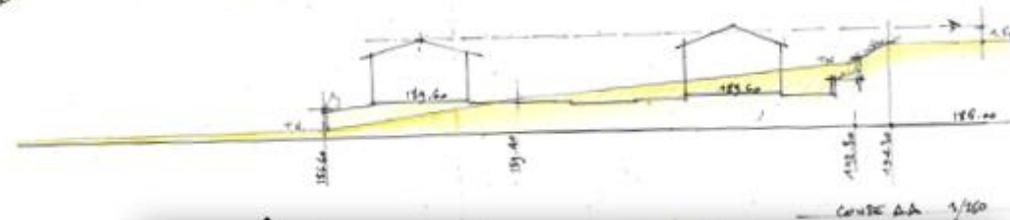


Figure 33 : Scénario d'aménagement du secteur "Hauts du village", réalisation Paysages

## I. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

### 1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La modification de l'OAP « Hauts du village » répond à plusieurs enjeux du PADD du PLU en vigueur :

- ⇒ **Renforcer la centralité du village**
- ⇒ Renforcer le quartier au Nord à l'arrière du village : espaces partagés, logements
  - Construire une limite bâtie au contact de la bastide pour des logements, garages...
  - Compléter le maillage de cheminements doux...

Au regard de ces éléments, la modification n°1 est compatible avec les objectifs du PADD.

Les évolutions du règlement sont mineures et n'entraînent pas d'incompatibilité avec le PADD.

### 2. La compatibilité avec le PLH

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a mis en place un Programme Local de l'Habitat et a défini des objectifs pour chaque commune.

Le PLH établi pour la période 2020-2025, qualifie LABASTIDE DE LEVIS de bourg rural en émergence. Il a déterminé pour LABASTIDE DE LEVIS la possibilité de produire 32 logements dont 30 en logements neufs pour 6 ans.

Les objectifs de la modification sont de modifier la programmation de l'OAP dans laquelle étaient prévus 13 logements minimum. La programmation est modifiée afin de permettre la construction de 16 à 20 logements.

La modification du PLU prend en compte les objectifs du PLH en concourant plus fortement à la production de logements sans pour autant modifier l'objectif globale de production de logements à l'échelle du PLU. La modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de  
LABASTIDE-DE-LEVIS**

**DOSSIER APPROBATION**

2. Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (extrait)

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
23.10.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**2**

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

# OAP les Hauts du village

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

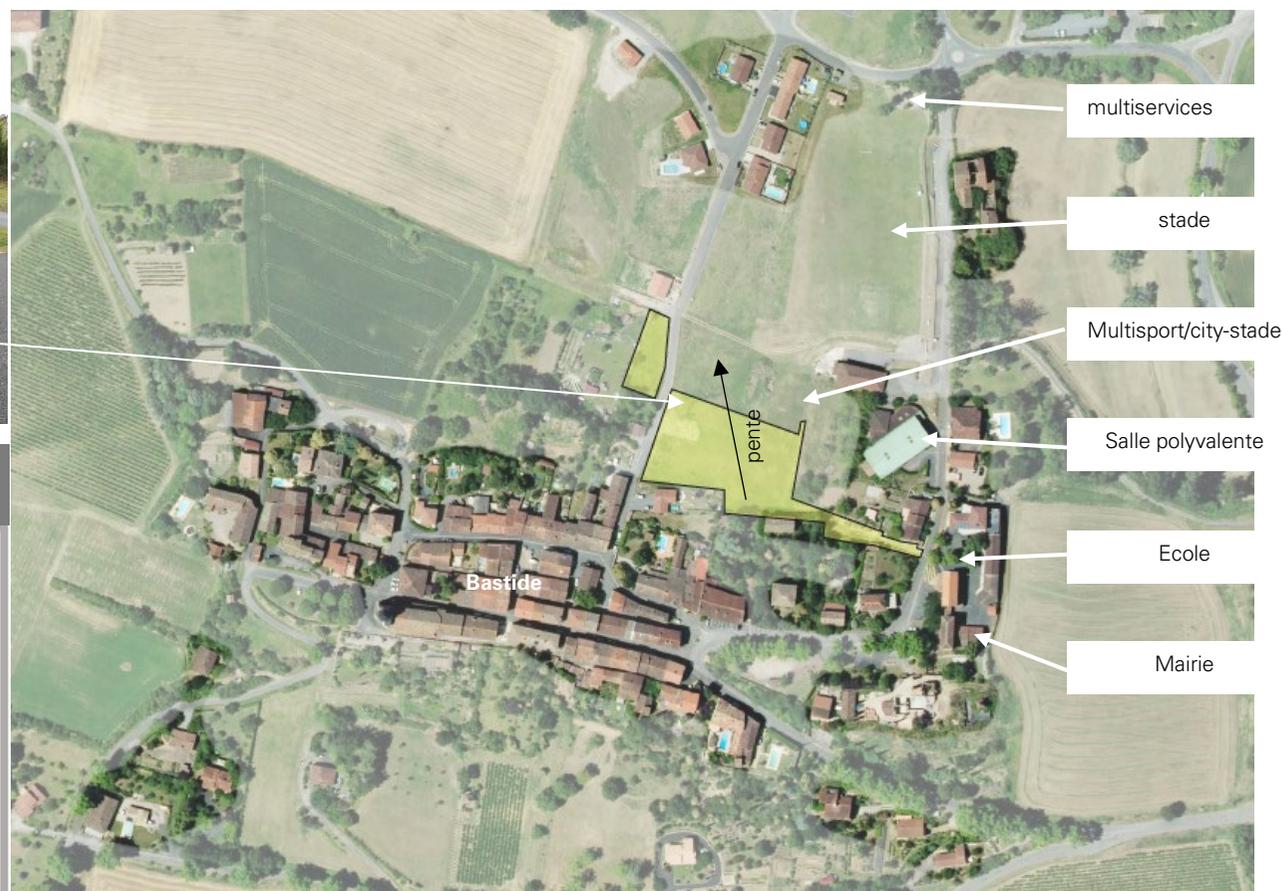
ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



Vue du secteur d'OAP :



Localisation du secteur soumis à OAP :



## ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Haut du village est un secteur situé au nord du centre-bourg de Labastide-de-Lévis,
- ⇒ Sur un terrain en pente descendante vers le nord,
- ⇒ Le secteur est desservi par la route départementale D102/rue des écoles à l'Est et le chemin des jardins et la rue des Carraïoles à l'Ouest,
- ⇒ Superficie : 6 570m<sup>2</sup>

# OAP les Hauts du village

## OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Renforcer la centralité du village**
- ⇒ Renforcer le quartier au Nord à l'arrière du village : espaces partagés, logements
  - Construire une limite bâtie au contact de la bastide pour des logements, garages...
  - Compléter le maillage de cheminements doux...



## PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ✓ Développer une offre résidentielle avec des logements individuels et collectifs en prenant en compte le contexte rural et la topographie
- ✓ Organiser la desserte une desserte et un maillage doux permettant de rejoindre les espaces et équipements publics du centre
- ✓ Favoriser le lien social et intergénérationnel
- ✓ Intégrer les contraintes de topographie au service du projet
- ✓ Diversifier l'offre de logements et les formes urbaines en articulation avec le cœur de ville

# OAP les Hauts du village

Envoyé en préfecture le 07/11/2023  
Reçu en préfecture le 07/11/2023  
Publié le 07/11/2023  
ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

## Orientation d'aménagement et de programmation :

### AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies et accès principaux
-  Cheminement doux
-  Espace paysager
-  Espace public
-  Espace de stationnement
-  Lots libres (positionnement indicatif)
-  Logements collectifs (positionnement indicatif)

### OBJECTIFS DE PRODUCTION

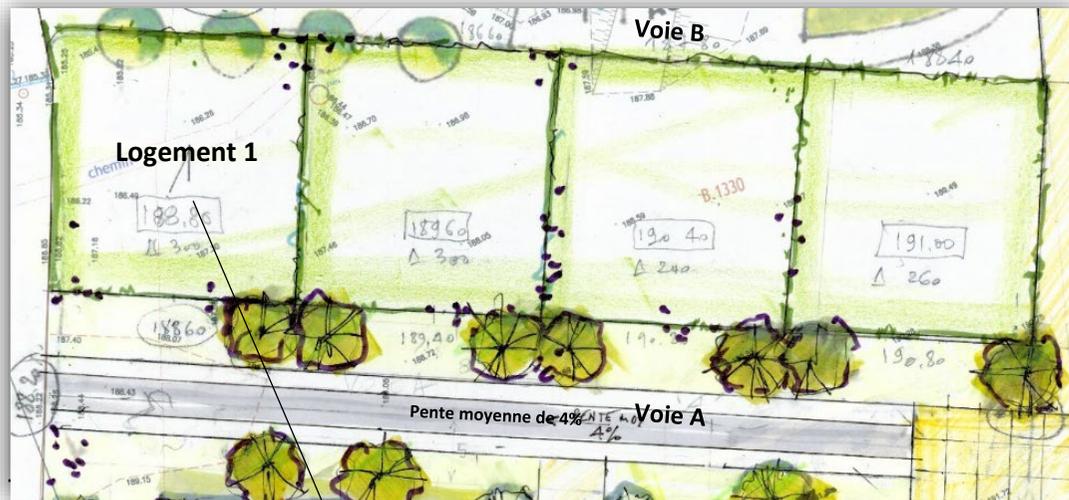
- Surface totale aménagée : 6 570 m<sup>2</sup>
- Partie Ouest :
  - 1 à 2 logements individuels
- Partie Est :
  - 4 à 5 logements individuels
  - 11 à 13 logements collectifs
- Densité brute : 24 à 30 logements /ha



# OAP les Hauts du village – Image du possible

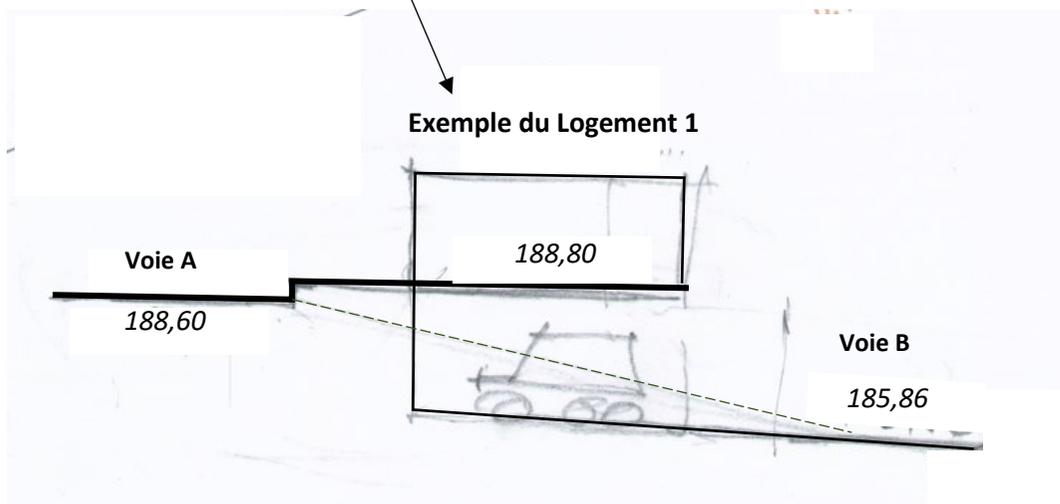


# OAP les Hauts du village – Image du possible

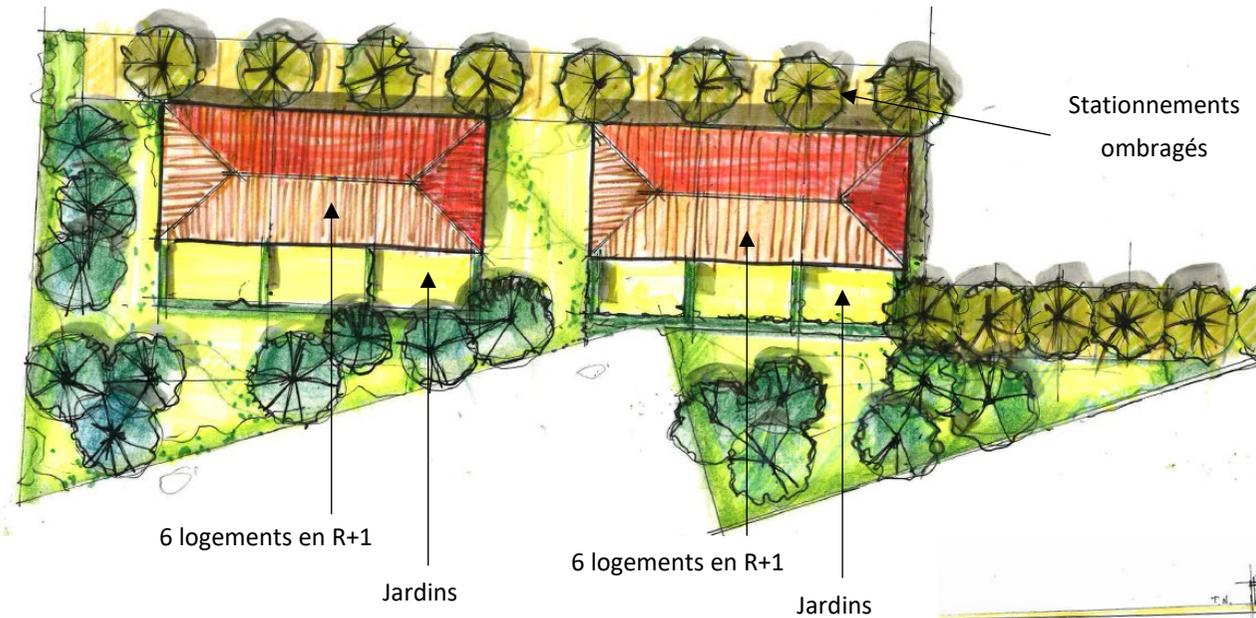


## Les logements individuels avec stationnement semi-enterré

- ✓ 4 logements individuels au Nord
- ✓ Box de stationnement semi-enterré en partie Nord
- ✓ Prise en compte d'une pente moyenne de 4%



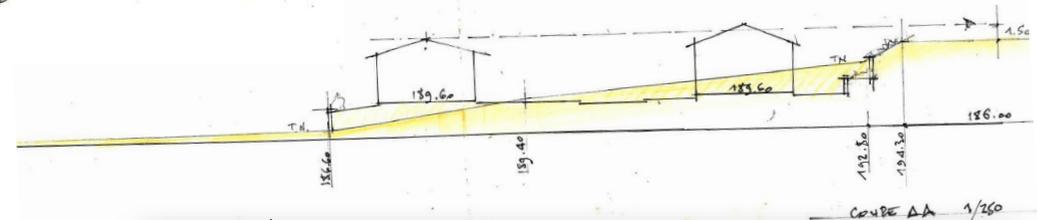
# OAP les Hauts du village – Image du possible



## Les logements en R+1

- ✓ 12 logements denses en R+1 en limite sud de l'OAP
- ✓ Deux ensembles de 6 logements disposant de jardins sur la partie sud
- ✓ Bande de stationnement ombragée de 5 m au nord des habitations (2 par logements)
- ✓ Espace partagé entre les ensembles
- ✓ Des espaces verts et mails paysagers qualitatifs

## Plan en coupe :

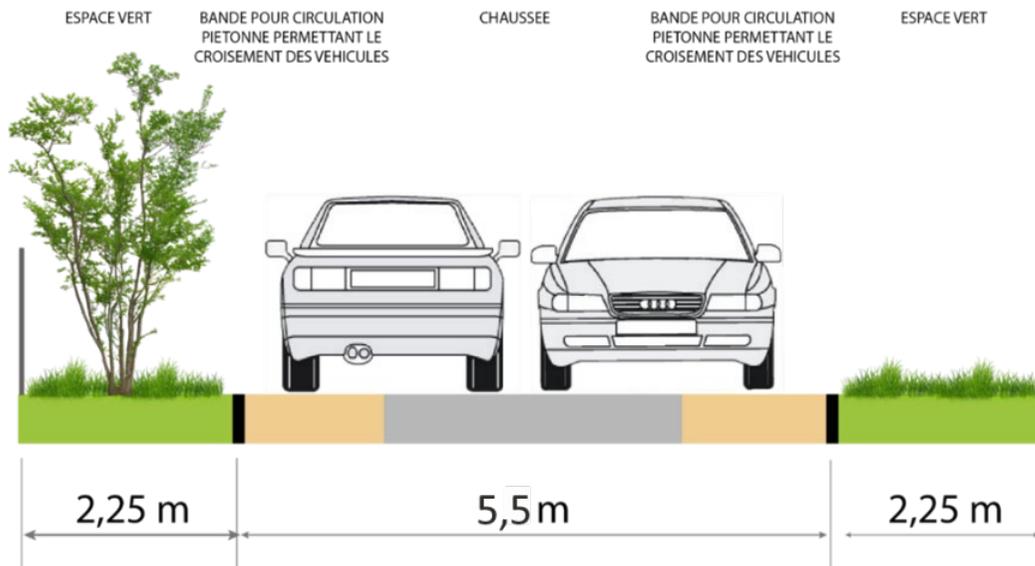


# OAP les Hauts du village – Principes d'aménagement

## Voiries et espaces partagés :

La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liés, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.

Les voiries à créer seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...).



## Gestion des eaux pluviales :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. La gestion par infiltration et noues paysagères est à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits.

L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



*Exemples d'aménagements de noues végétalisées*

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



**P.L.U.**

# 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de LABASTIDE-DE-LEVIS

## DOSSIER APPROBATION

### 3. Règlement écrit

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
23.10.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**3**

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

## **ZONE U1**

---

### **ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

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

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE U1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **ARTICLE U1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE U1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

D'autres implantations sont autorisées :

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité de l'îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ainsi qu'en bordure de la RD102,
- pour les parcelles en second rang (lorsqu'une parcelle est déjà bâtie en bordure de la voie ou emprise publique),
- pour les piscines et annexes : l'implantation est libre,

- Pour le cas des parcelles situées à l'angle de deux voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### *Par rapport aux limites séparatives latérales :*

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 m à partir de l'alignement des voies publiques. D'autres implantations sont autorisées hors de la bande de 8 m.

Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3 m de l'autre limite.

Piscines : interdiction d'implantation en limite séparative, recul de 2 m minimum.

Annexes hors piscines : l'implantation est libre.

### *Par rapport aux limites de fond de parcelles:*

Les constructions non contiguës au bâtiment principal doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- les bâtiments dont la hauteur de faîtage n'excède pas 4.5m ;
- les bâtiments qui s'adossent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Annexes : l'implantation est libre.

## **ARTICLE U1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U1 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Conditions de mesure :* La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### *Règle*

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 11 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 9m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.

Les toitures sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet global.

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, pans de bois, ...) devront être conservés et restaurés si besoin.

L'emploi de matériaux traditionnels sera prescrit sur les immeubles anciens : enduits et joints à la chaux naturelle, brique, pierre, bois, ...

Les isolations thermiques rapportées par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les immeubles anciens existants.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

## **ARTICLE U1 - 12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U1 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

## **ARTICLE U1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE U1 - 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### *Isolation des constructions existantes par l'extérieur*

Les systèmes d'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés sur les immeubles anciens du centre historique.

### *Équipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE U1-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE U2**

---

### **ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

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

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

#### **Zone U2a**

L'aménagement de cette zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Hauts du Village » (cf. pièce OAP du dossier de PLU).

### **ARTICLE U2-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire répondant à minima aux prescriptions du SDIS (voir pièce jointe en annexe).

### **Zone U2a**

- Une nouvelle rue en espace partagé (circulation voiture et piétons) sera réalisée pour desservir les nouveaux logements, équipements et stationnements avec connexion aux extrémités sur les voies existantes en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).
- Des liaisons douces seront également aménagées pour compléter le maillage existant, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

## **ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone U2a**

- Un espace de rétention non clôturé et aménagé comme un espace public sera réalisé, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

## **ARTICLE U2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE U2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, RD 30 et RD 6, hors agglomération, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la voie, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone U2a**

Les constructions nouvelles devront être implantées dans les bandes d'implantation des constructions, qui ont une largeur de 15 à 25 m, selon les secteurs, comme indiqué dans l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

Une distance minimale de 2 m est demandée pour les nouvelles constructions sur le chemin qui relie le village au lotissement Carrairoles, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

L'alignement du bâti est réalisé pour 80 % du linéaire de chaque construction (maisons et équipement public) en partie Nord (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

### **ARTICLE U2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder : 30% de la superficie de la parcelle, hors piscines et annexes

### **ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### *Conditions de mesure :*

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### *Règle*

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3 m sous sablière, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

### *Clôtures :*

La hauteur maximale est fixée à 1,80m maximum.

Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,60 m de hauteur avec enduit similaire à l'habitation, surmonté d'un système à claire-voie.

### *Portail :*

Les portails seront autorisés à une hauteur de 1,80 m maximum.

## **ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

### **Zone U2a**

- un espace de stationnement public sera réalisé, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

## **ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

35 % minimum d'espace de pleine terre sera maintenu sur chaque unité foncière

## **Zone U2a**

- un espace vert sera réalisé en lien avec une zone d'implantation de jeux et l'espace de rétention, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

## **ARTICLE U2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE U2-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### *Isolation des constructions existantes par l'extérieur*

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE U2-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE U3**

---

### **ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt

Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat ou d'activités.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

La création ou l'extension des installations classées

### **ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Sont autorisées :

- Les changements de destination à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

### **ARTICLE U3-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I. ACCES**

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **II. VOIRIES**

##### *Voirie nouvelle*

Est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

- Les voiries nouvelles ne sont pas autorisées.

## **ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

## **ARTICLE U3-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U3-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988 ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 30, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### *Conditions de mesure :*

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### *Règle*

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage hors toiture terrasse limitée à 7 m.

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

## **ARTICLE U3-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

## **ARTICLE U3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE U3-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### *Isolation des constructions existantes par l'extérieur*

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE U3-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE UX**

---

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

- les constructions ou installations nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- le changement de destination vers l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations nouvelles à destination d'habitation et opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat autre que celles visées à l'article Ux-2,
- le changement de destination vers l'habitation,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les terrains de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction et d'aires de jeux,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières et les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,

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

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

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

#### **Zone Ux3**

Dans cette zone sont autorisées les constructions et installations, avec une opération d'ensemble, ayant une vocation d'habitat, d'artisanat, de loisirs ou de commerces, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « Les Berges du Tarn » (cf pièce OAP jointe au dossier PLU).

### **ARTICLE Ux-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire répondant à minima aux prescriptions du SDIS (voir pièce jointe en annexe).

### **Zone Ux3**

Dans cette zone, une contre-allée est créée (circulation voiture et piétons) avec deux connexions viaires sur la RD 988, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « Les berges du Tarn » (cf pièce OAP jointe au dossier PLU).

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

### **I. EAU**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ux-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe des RD 30 et RD102, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone Ux3**

Dans cette zone les bâtiments seront implantés le long d'une contre-allée (circulation voiture et piétons avec deux connexions viaries sur la RD 988, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « les berges du Tarn ».

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ; les bâtiments à usage d'activités devront respecter les règles de sécurité,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

### **ARTICLE Ux-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### *Conditions de mesure :*

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### *Règle*

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage pour des toitures en pente et 12 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour des éléments techniques dont la hauteur pourra être de 18m. Toutefois, leur implantation devra tenir compte de l'environnement proche.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ux-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

#### *Façades*

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

#### *Toitures*

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5<sup>e</sup> façade traitée avec le même soin, en harmonie avec elles

#### *Clôtures*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées. Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

#### *Aires de stockage*

Les aires de stockage et de dépôt en co-visibilité avec le domaine public (ferraille, matériaux) sont autorisées à l'arrière des bâtiments ou doivent procéder à un masquage harmonieux (matériaux ou végétaux) pour préserver la "vitrine" et l'image de l'entrée de la commune.

### **ARTICLE Ux-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE Ux-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE Ux-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE Ux-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE UI**

---

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

- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les terrains de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction et d'aires de jeux,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières et les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...),
- les constructions ou installations nouvelles autres que celles visées à l'article UI-2,

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

Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'OAP « Les déplacements doux ».

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- aux services publics ou à l'intérêt collectif,
- à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports ou de loisirs,
- à un aménagement sécurisé au droit de la voie communale (VC 5) pour faciliter la traversée de la RD 988 : voitures, poids lourds mais aussi piétons et cyclistes,
- aux autres fonctions liées aux déplacements : arrêt de bus, parking de co-voiturage, liaisons douces.

## **ARTICLE UI-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

### **I. EAU**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les routes départementales, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées, soit sur limites séparatives, soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### *Conditions de mesure :*

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### *Règle*

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

## **ARTICLE UI-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (arrêt de bus, parking de co-voiturage, parkings du stade) devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

Les aires de stationnement pour les 2 roues doivent également être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

### **ARTICLE UI-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UI-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

### **ARTICLE UI-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE AU0**

---

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

Tout est interdit, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE A

---

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

#### Les zones A sauf secteur A2 :

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

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

#### Le secteur A2 :

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

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 2 ci-après.

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

#### Toutes zones et secteurs

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

Implantation de toute construction et/ou annexe à usage d'habitation à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

#### Les zones A sauf secteur A2

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Les constructions à usage d'habitation ou bâtiment technique (hangar, grange, chais, serres...) sont autorisées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le changement d'affectation de bâtiments existants identifiés sur le document graphique est autorisé.

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est autorisée, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites.

Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

## **Le secteur A2**

Les nouvelles constructions dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont autorisées, à condition qu'elles :

- concernent la création de nouveaux logements et/ou annexes liées à un bâtiment d'habitation sur les parcelles en dents creuses identifiées dans le zonage,
- à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

## **ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Les zones A**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent répondre aux besoins fonctionnels des agriculteurs et garder leur caractère rural.

### **Secteur A2**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent répondre aux besoins fonctionnels des constructions autorisées.

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

### **I. EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **II. ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

#### *Eaux pluviales*

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

## **ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout).

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes des habitations existantes devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation principale (distance mesurée par rapport aux murs extérieurs du bâtiment).

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

### Règle générale :

L'empise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les piscines sont exclues du calcul de l'empise au sol.

### Constructions de moins de 300m<sup>2</sup> d'empise au sol à la date d'approbation du PLU :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, dans les conditions suivantes :

- Constructions initiale de moins de 80 m<sup>2</sup> : jusqu'à 50 % d'emprise au sol de la construction principale initiale,
- Constructions initiale de plus de 80 m<sup>2</sup> (cumul possible des 2 tranches) :
  - Tranche 1 de 0 à 80 m<sup>2</sup> : 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - Tranche 2 supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 30 % d'emprise au sol,
  - Exemple :
    - construction initiale 100 m<sup>2</sup> d'emprise
    - emprise au sol supplémentaire possible :
      - tranche 1 : 40 m<sup>2</sup>
      - tranche 2 : 30 % \* (100m<sup>2</sup>- 80 m<sup>2</sup>) = 6 m<sup>2</sup>
      - total (tranche 1 + tranche 2) = 46 m<sup>2</sup>

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Constructions de 300 m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### *Conditions de mesure :*

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Règle*

Pour les bâtiments principaux des habitations et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère).

Pour les annexes (hors piscines), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles techniques nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 15 m à l'acrotère).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un bâtiment existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

### *Façades*

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégié).

### *Toitures*

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

### *Clôtures*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

## **ARTICLE A-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### *Isolation des constructions existantes par l'extérieur*

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE N**

---

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

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

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière en zone N hors secteurs NI et Ne,
- des stations de pompage aux abords des cours d'eau,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N-2.

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

#### **Zones N :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient situées près du siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que la qualité paysagère des sites.

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

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

#### **Zones NI :**

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

Les autorisations d'urbanisme localisées dans les secteurs concernés par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) lié aux monuments historiques (voir servitude jointe dans les annexes) nécessiteront un avis conforme de l'ABF.

Les constructions et installations seront autorisées lorsqu'un projet d'ensemble sera compatible avec l'OAP « les berges du Tarn ».

Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

### **Zones Ne**

Les zones Ne sont des zones protégées où seules peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Implantation de toute construction et/ou annexe à usage d'habitation à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

## **ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Toutes zones N hors Ne :**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des exploitants agricoles ou forestiers et garder leur caractère rural et naturel.
- répondre aux besoins fonctionnels des activités de loisirs et garder leur caractère naturel.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### **Zones Ne**

#### *Voirie nouvelle*

Est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès à un véhicule motorisé.

- Pas de voirie nouvelle

## **ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

#### *Eau potable*

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

### *Eaux usées*

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public à proximité, un assainissement individuel autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle et à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

## **ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Hors routes départementales, les constructions nouvelles, extensions ou annexes devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone Ne**

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout).

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone Ne**

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation principale.

### **Zone Ne**

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, hors piscine, dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- Constructions de moins de 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU : 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, hors piscine, ,
- Constructions de 80 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension de pour la tranche de 0 à 80 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction initiale et 30% d'extension de pour la tranche de 80 à 250 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction initiale, hors piscine.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Zone Ne**

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 4.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Zone Ne**

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

#### *Façades*

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégié).

#### *Toitures*

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

#### *Clôtures*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

### **Zones Ne**

#### *Clôtures*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques ou du domaine public et en limite séparative.

Elles devront être « perméables » :

- Pas de mur plein,
- Grillage grosses mailles, soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel,
- Doublage possible d'une haie d'essences locales en mélange (à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

## **ARTICLE N-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Toutes zones N sauf Ne**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

### **Zones Ne**

Non réglementé

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

### **Toutes zones N sauf Ne**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

### **Zones Ne**

Les affouillements ou les exhaussements du sol sont interdits.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées seront composées d'essence locale : à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

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

Non réglementé

## **ARTICLE N-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### *Isolation des constructions existantes par l'extérieur*

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### *Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation*

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

## **ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

## **ANNEXE : LEXIQUE**

**ACCES** : L'accès correspond au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant et desservant un seul logement. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage (source GRIDAUH).

**ACROTERE** : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

**CONTIGUË** : Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**EMPRISE AU SOL** : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**EXISTANT (TERRAIN, CONSTRUCTION, INSTALLATION)** : Existant à la date d'approbation du P.L.U.

**EXTENSION** : Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur.

**LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN** : Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

**VOIRIE** : correspond à une voie affectée à la circulation terrestre qu'elle soit publique ou privée. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs (source GRIDAUH).

# ANNEXE : PALETTE VEGETALE

## PALETTE VEGETALE POUR LES HAIES ET LES BOSQUETS

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 3 m	<b>Viorne lantane</b>	<i>Viburnum lantana</i>	Milieus frais à secs		
1 à 4 m	<b>Prunelier</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
2 à 3 m	<b>Troène</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Milieus secs		

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



2 à 4 m	<b>Noisetier</b>	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Large spectre écologique		
2 à 6 m	<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		

**Strate arbustive (2 à 8 m)**

<p>4 à 10 m</p>	<p><b>Aubépine</b></p>	<p><i>Crataegus monogyna</i></p>	<p>Large spectre écologique</p>		
<p>3 à 18 m</p>	<p><b>Saule marsault</b></p>	<p><i>Salix caprea</i></p>	<p>Milieux frais à large spectre écologique</p>		
<p>6 à 10 m</p>	<p><b>Pommier sauvage</b></p>	<p><i>Malus sylvestris</i></p>	<p>Milieux frais à secs</p>		

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

## Arbres de haut jet (plus de 8m)

12 à 15 m	<b>Erable champêtre</b>	<i>Acer campestre</i>	Milieux frais à secs		
10 à 25 m	<b>Chêne pubescent</b>	<i>Quercus pubescens</i>	Milieux secs		
20 à 40 m	<b>Chêne sessile</b>	<i>Quercus petraea</i>	Milieux secs à frais		

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

<p>25 à 35 m</p>	<p><b>Chêne pédonculé</b></p>	<p><i>Quercus robur</i></p>	<p>Milieux frais à large spectre écologique</p>		
----------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---	---	---

# PALETTE VEGETALE POUR LES HAIES ET LES BOSQUETS ZONES FRAICHES A HUMIDES

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 4 m	<b>Prunelier</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
1 à 5 m	<b>Bourdaine</b>	<i>Frangula alnus</i>	Milieux frais à humides		
1 à 6 m	<b>Saule pourpre</b>	<i>Salix purpurea</i>	Milieux frais à humides		

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



2 à 4 m	<b>Noisetier</b>	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Large spectre écologique		
2 à 6 m	<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		

Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	<b>Aubépine</b>	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique		
3 à 6 m	<b>Saule cendré</b>	<i>Salix cinerea</i>	Milieux humides		
3 à 18 m	<b>Saule marsault</b>	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



6 à 10 m	<b>Pommier sauvage</b>	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		
----------	------------------------	-------------------------	----------------------	---	---

### Arbres de haut jet (plus de 8m)

5 à 25 m	<b>Saule blanc</b>	<i>Salix alba</i>	Milieux frais		
----------	--------------------	-------------------	---------------	--	--

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

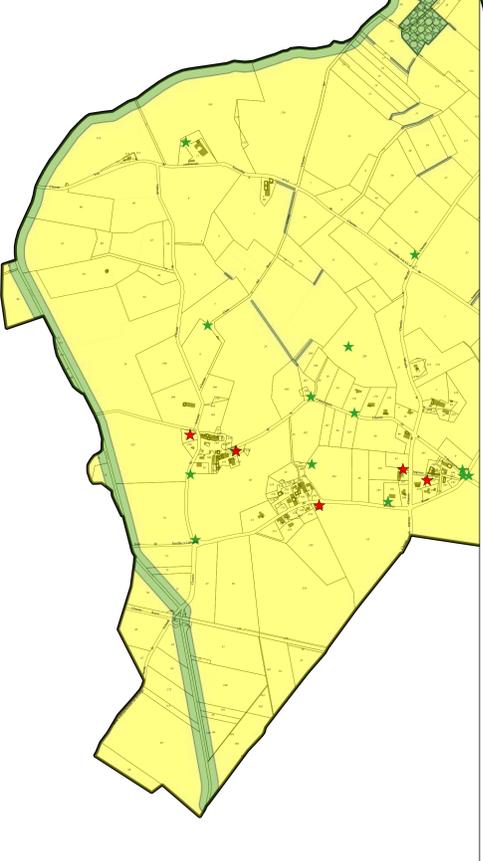
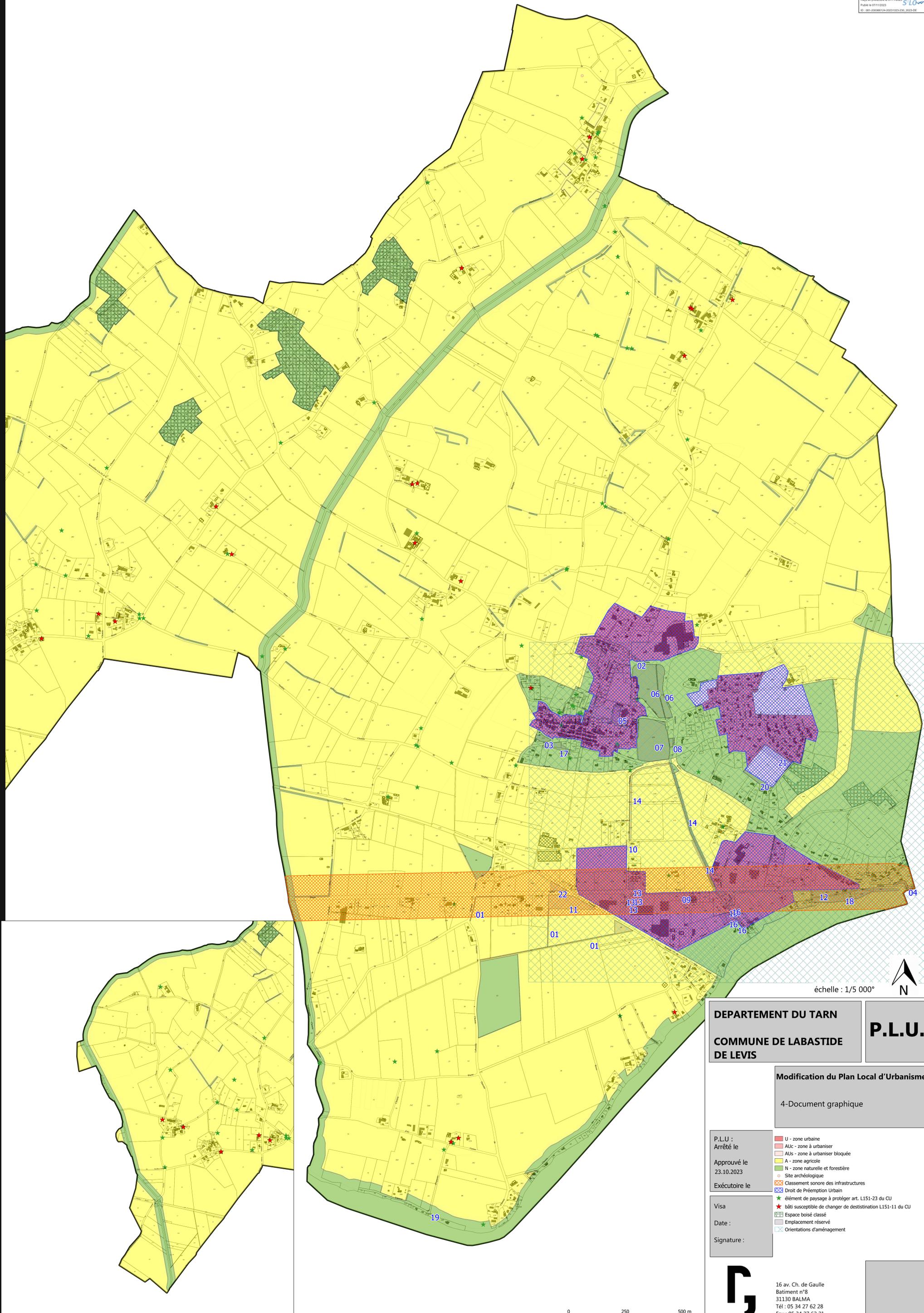
Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 081-200066124-20231023-230\_2023-DE



20 à 30 m	<b>Frêne commun</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	<b>Erable sycomore</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Milieux frais		
25 à 35 m	<b>Chêne pédonculé</b>	<i>Quercus robur</i>	Milieux frais à large spectre écologique		



échelle : 1/5 000°



**DEPARTEMENT DU TARN**  
**COMMUNE DE LABASTIDE DE LEVIS**

**P.L.U.**

**Modification du Plan Local d'Urbanisme**  
 4-Document graphique

P.L.U. : Arrêté le	U - zone urbaine
Approuvé le 23.10.2023	AUc - zone à urbaniser
Exécutoire le	AUs - zone à urbaniser bloquée
Visa	A - zone agricole
Date :	N - zone naturelle et forestière
Signature :	Site archéologique
	Classement sonore des infrastructures
	Droit de Prémption Urbain
	élément de paysage à protéger art. L151-23 du CU
	bâti susceptible de changer de destination L151-11 du CU
	Espace boisé classé
	Emplacement réservé
	Orientations d'aménagement



16 av. Ch. de Gaulle  
 Batiment n°8  
 31130 BALMA  
 Tél : 05 34 27 62 28  
 Fax : 05 34 27 62 21  
 paysages@orange.fr