

**DEPARTEMENT DU TARN**  
**GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION**



**P.L.U.**

**2<sup>ème</sup> révision allégée du Plan Local  
d'Urbanisme de GAILLAC**

**DOSSIER D'APPROBATION**

**3. Règlement écrit**

Révision allégée du  
P.L.U. :

Approuvée le 11  
décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**3**

# Zone UX

## **I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- La construction de nouveau logement non lié à l'activité de l'unité foncière pour la surveillance ou le bon fonctionnement de l'activité.

### **I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

Pour rappel :

*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.*

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation de la zone :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- industrie.

L'évolution des logements existants (extensions et annexes cumulées) à condition :

- qu'elle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que l'emprise au sol de la construction initiale et ses annexes n'excède pas 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devront subir aucune modification.

Aménagement de logements liés à l'activité de l'unité foncière pour la surveillance ou le bon fonctionnement de l'activité.

**Pour les parcelles situées à proximité immédiate des zones résidentielles, les constructions à destination industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.**

### **I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières**

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération 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.

### **I.5 Changement de destination**

Le changement de destination des logements existants est autorisé vers les destinations de bureaux, artisanat et commerce de détail, et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que vers de l'industrie.

Le changement de destination vers une destination de logement non lié à l'activité de l'unité foncière, d'exploitation agricole ou forestière est interdit.

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

### **II.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***II.1.a Recul et implantation des constructions :***

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et en tout point de la construction (balcon, débord de toit...), avec un recul au moins égal à 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite de l'emplacement réservé s'il existe.

Pour les voies départementales de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

Pour des impératifs de fonctionnement ou techniques justifiés, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m.

Pour les constructions limitrophes de zones résidentielles, des aménagements permettant de limiter l'impact visuel et acoustique devront être réalisés (merlons, panneaux spécifiques, ...).

Pour les terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni : implantation de toute construction, extension et/ou annexe à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau.

Pour des impératifs de fonctionnement ou techniques justifiés, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

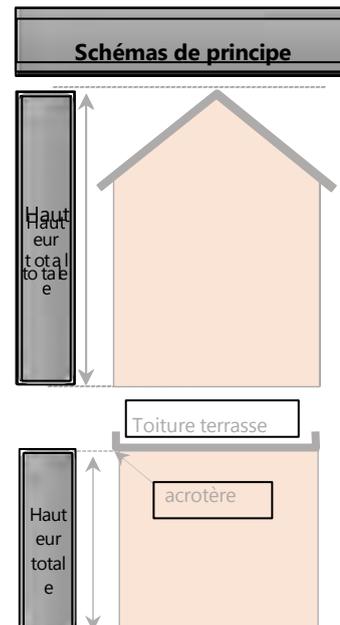
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non identifié.

### II.1.b Hauteur des constructions

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

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.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15m à la partie supérieure de l'acrotère.

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

- En cas de reconstruction à l'identique,
- En raison d'exigences économiques ou techniques, ou pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

### **II.1.c Emprise au sol et densité**

Est imposée une surface minimale au sol d'espace non-imperméabilisé (espace vert planté, parking perméable avec dalles alvéolées ...) à hauteur de 15 % minimum de la surface de l'unité foncière.

## **II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### Dispositions générales

*Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et respecter les cônes de vue repérés dans l'OAP TVB.*

*Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.*

*Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées pour limiter l'impact paysager y compris en toiture. Les couleurs claires, dont le blanc, sont interdites.*

*La simplicité des formes architecturales sera recherchée, formes géométriques simples : rectangle, carré...*

*Les éléments techniques (antennes, enseignes...) seront intégrés en façade ou en toiture.*

### **II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- Toitures :

Les éléments techniques positionnés en toiture (pompes à chaleur, dispositifs de ventilation...) devront être masqués afin de limiter l'impact depuis les vues lointaines.

- 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.

- Clôtures :

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative. Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

- Divers

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

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.

### **II.2.b Bâti identifié (article L151-19)**

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis, doivent conserver leurs caractéristiques originelles et ne devront subir aucune modification.

### **II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

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

Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

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

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige). L'aménagement de zones d'activité publiques ou privées au voisinage immédiat de secteurs d'habitat s'accompagnera de la réalisation de merlons plantés d'une hauteur minimale de 2m en limite séparative.

#### ***II.3.a Espaces non-imperméabilisés***

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

#### ***II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)***

En application de l'article L. 151-19 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.

### **II.4 Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

### **III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **III.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **III.1.a Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité, gêne au trafic existant.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales :

- Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988, RD 968.
- Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire.

##### **III.1.b Voiries :**

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

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

#### **III.2 Desserte par les réseaux**

##### **III.2.a Eau potable :**

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

##### **III.2.b Eaux usées :**

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

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit faire l'objet d'une validation préalable par le service public d'assainissement non collectif.

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

L'évacuation des eaux industrielles ou anormalement chargées ou polluées seront subordonnées à un prétraitement.

### **III.2.c Eaux pluviales :**

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le 21/12/2023

ID : 081-200066124-20231211-256\_2023-DE

