

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION



P.L.U.

**3^{ème} révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme de GAILLAC**
DOSSIER D'APPROBATION

2. 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

2

Zone AX

IV. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

IV.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Ne sont autorisées que les constructions mentionnées à l'article I.2 suivant.

IV.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.

Sont autorisées les constructions à destination de commerce et de services liées à la valorisation des produits de la filière agricole et viticole.

IV.3 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.

IV.4 Changement de destination

Les changements de destination sont interdits.

V. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

V.1 Volumétrie et implantation des constructions

V.1.a Recul et implantation des constructions

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

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 18.

Des implantations différentes seront admises :

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

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

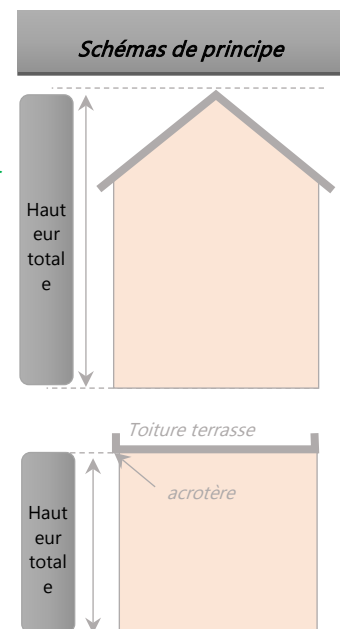
Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m.

V.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (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.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage pour des toitures en pente et 9m à la partie supérieure de l'acrotère.

V.1.c Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 4 200 m².

V.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).

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.

V.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.

V.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Sans objet.

V.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).

Le long de la RD18 des aménagements paysagers et plantés seront réalisés sur une bande de 15m comptée de l'axe de la voie.

L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP.

V.3.a Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

Sans objet.

V.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.

VI. EQUIPEMENT ET RESEAUX

VI.1 Desserte par les voies publiques ou privées

VI.1.a Accès :

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.

Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur la RD 18.

VI.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.

VI.2 Desserte par les réseaux

VI.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.

VI.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.

VI.2.c Eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. 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.