Gaillac – Graulhet Agglomération
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3
Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Pièce 2 – Règlement

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

www.toponymy.fr

Gaillac – Graulhet Agglomération
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3
Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Pièce 2.A – Règlement écrit

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

www.toponymy.fr

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

ZONES URBAINES **3**

CHAPITRE I - ZONE U1 4
CHAPITRE II - ZONE U2 10
CHAPITRE III - ZONE U3 18
CHAPITRE IV - ZONE UX 24
CHAPITRE V - ZONE UE 29

ZONES A URBANISER **33**

CHAPITRE VI - ZONE AU 34
CHAPITRE VII - ZONE AU0 43
CHAPITRE VIII - ZONE AUX0 45

ZONES AGRICOLES **47**

CHAPITRE IX - ZONE A 48

ZONES NATURELLES **58**

CHAPITRE X- ZONE N 59

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

TITRE 1 : Dispositions Applicables aux zones

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U… ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
U1	*Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg*
U2	*Extensions urbaines du bourg et des hameaux*
U3	*Extensions urbaines diffuses*
UX	*Secteurs à vocation économique*
UE	*Secteurs à vocation d'équipements*

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les bâtiments agricoles, autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L 'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...), si la largeur le permet. Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit dans une bande allant de 0 à 5 mètres depuis les voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

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

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière (R+2 voire R+2+ combles) ou à l'acrotère du toit.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes…) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La tuile aspect rouge brun est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendu non visible depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

ARTICLE U1- 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Les stationnements seront adaptés aux besoins des constructions et installations nouvelles et assurés hors des voies publiques.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 logements.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE U1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE U1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les bâtiments agricoles, sauf ceux mentionnés à l'article 2.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L 'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE U2- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...), si la largeur le permet. Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968.
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 10 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises, …) pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres supers structures exclues.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 voire R + 1 + combles) ou à l'acrotère du toit. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes…) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

La tuile d'aspect canal rouge brun est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis.

Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitué. En cas de construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou d'extension de plus de 20 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en appliquant les ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place pour 20 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 logements.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 1,80m en limite séparative.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE U2- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE U2- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les bâtiments agricoles, sauf ceux mentionnés à l'article 2.
- Les constructions à usage commercial.
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L 'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE U3- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...), si la largeur le permet. Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U3 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968.
- 35 m minimum de l'axe de la RD964.
- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE U3- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, …) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

La tuile d'aspect canal rouge brun est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble de la zone U3, les clôtures seront idéalement constituées de grilles ou grillages, éventuellement doublés d'une haie végétale, d'essences variées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations projetées et adapté à l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 logements.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE U3- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE U3- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière.
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2.
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU).
- La construction d'annexes aux habitations existantes avant l'approbation du présent PLU (piscines, remises, garages, …), sans création de logement, et dont la surface est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines).

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE UX- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 mètres de l'axe de la RD 968 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 15 mètres minimum de l'axe et 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

L'adaptation, le changement de destination dès lors que le bâtiment est identifié au plan de zonage, la réfection et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées dans la bande de 100 mètres de l'axe de l'A68 sont autorisés, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus à condition que ce soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UX- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article Ux-9.

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, …) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

1) Façades

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

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

2) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

3) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

4) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales	1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au moins égale à la surface de vente, idéalement organisé en structure (sur plusieurs niveaux) dès lors que la surface commerciale dépasse 500 m²

ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2,2 mètre sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative.

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé.

ARTICLE UX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les bâtiments industriels.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

1. Assainissement

Eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface de plancher.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 100 m minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 m de l'axe de la RD 968 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives.
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D> ou égal à 3 mètres minimum).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.

ARTICLE UE- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
AU	*Extensions à des fins d'habitat*
AU0	*Extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU*
AUX0	*Extensions futures à vocation d'activités nécessitant une révision du PLU*

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE VI - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les bâtiments agricoles.
- Les commerces et entrepôts de plus de 700 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m².

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.

Au sens de l'article L123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 50 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi crées.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...), si la largeur le permet. Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble des secteurs AU :

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface de plancher et 3 m3 par logement ou 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968.
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 25 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif).
- 35 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire).
- 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel).

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles).

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 ou 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

Dans l'ensemble des secteurs AU

La hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes…) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements /hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (densité inférieure à 12 logements/hectare).

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les ratios suivant devront être respectés.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place pour 30 m² de surface de plancher L'emprise au sol des surfaces non bâties affectées aux aires de stationnement ne

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

	pourra excéder 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Au-delà de ces ratios, une place en accès libre par tranche de 250 m² de surface de plancher devra être créée dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 logements.

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

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE VII - ZONE AU0

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU0- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans Objet

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

Non réglementé

ARTICLE AU0- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE AU0- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU0- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AU0- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU0- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE VIII - ZONE AUX0

ARTICLE AUX0- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle, quel qu'en soit l'usage, est interdite.

ARTICLE AUX0- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUX0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AUX0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AUX0 - 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE AUX0- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUX0 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AUX0- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A… ».

DENOMINATION	***VOCATION***
A	*Zones à vocation agricoles*
A1	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles*
A2	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, ou quelques constructions nouvelles sont autorisées*
A3	*Secteurs d'activités artisanales (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles*
A5	*Zone prévue pour la création de dispositifs de traitement des eaux usées*
A6	*Zone dédiée à l'activité d'auto-école*

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE IX - ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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 de d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou 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 2.

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

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (A1, A2, A3, A5, A6)

Sont autorisés :

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sols sur les secteurs identifiés au plan de zonage comme protégé en raison de la richesse du sol au titre de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme.

Dans toute la zone A et hors secteurs A1, A2, A3, A5, A6 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- Les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants (exception faite des exploitations nouvellement créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées (garage, abris, piscines) et limitées à une surface équivalente à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à une emprise au sol de 50 m² (hors piscines).
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les changements de destination des bâtiments à caractère patrimonial désignés sur le document graphique.

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les extensions et/ou annexes des constructions existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à une emprise au sol totale de 50 m² maximum.

Dans les secteurs A1 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Le changement de destination des constructions désignées sur le document graphique dans la limite de deux logements par unité foncière.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes désignées sur le document graphique comme étant susceptibles de changer de destination, à condition de ne pas nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, des sites et des paysages.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …), sans création de logement, dont la surface est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines).
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A2 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- Le changement de destination des constructions existantes désignées sur le document graphique.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …), sans création de logement, dont la surface est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines).
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A3 :

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …), sans création de logement, dont la surface est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone et que la superficie soit limitée à 150m² de surface de plancher.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 1500 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur A5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans le secteur A6 :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'une auto-école. Les constructions ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² de surface de plancher et doivent servir uniquement au rangement du matériel.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD968 et la RD964 (à partir de la RD968 vers Graulhet).

Le regroupement des accès sera favorisé sur les RD968, RD964, RD87, RD4, RD13 (de la RD4 à la RD87). Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur A6) :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD968 et 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, les annexes et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans le seul secteur A6 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD968 et 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.
- un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A, hors secteurs A1, A2, A3, A5 et A6 :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les seuls secteurs A1, A2 et A6 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, etc.) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, etc.) sont respectés.

Dans les seuls secteurs A3 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, etc.) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, etc.) sont respectés.

Dans les seuls secteurs A5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans les secteurs A :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les secteurs A5, et A6 :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1, A2 et A3 :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions de toute autre sous-destination, hormis les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et les « exploitations agricoles », ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les seuls secteurs A :

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 mètres au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 mètres à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, …).

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation d'une construction existante observant des hauteurs supérieures, la hauteur maximale est égale à la hauteur d'origine de la construction.

Dans les seuls secteurs A3 :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les seuls secteurs A5, A6 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de hauteur.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis.

Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'expression architecturale

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal ou d'aspect similaire, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Dans le cadre de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation des matériaux d'origine est autorisée, à condition que ladite construction soit en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Dans les secteurs A3 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à l'activité.

Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation.

Dans les secteurs A5 et A6 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Matériaux :

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et être adapté à l'usage, à l'activité et à la nature de la construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes…

Dans les secteurs A1, A2, A3 :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Dans les secteurs A5, A6 :

Sans objet.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant les arbres remarquables identifiés, ils ne devront pas être abattus sauf s'ils présentent un risque majeur pour les biens et les personnes.

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés (pigeonniers/pressoir) :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N… ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
N	*Zone naturelle à préserver*
N1	*Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes*
N2	*Site historique lié à la déportation au cours de la seconde guerre mondiale*
N3	*Zone naturelle pouvant recevoir des activités touristiques*
N9	*Zone dédiée aux installations liées à la production ou à la distribution d'électricité*

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

CHAPITRE X- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou 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 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus (N, N1, N2, N3 et N9)

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sols sur les secteurs identifiés au plan de zonage comme protégé en raison de la richesse du sol au titre de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme.

Dans la zone N, hors secteurs N1, N2, N3 et N9

- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Installations et aménagements nécessaires à l'irrigation.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Dans le secteur N1

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement, dans la limite de de 50 m² de surface de plancher.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur N2

- Les aménagements, constructions et équipements destinés à la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du lieu, sans création d'hébergement.

Dans le secteur N3 :

- Les hébergements légers de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités équestres (box à chevaux).
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur N9 :

- Les aménagements, constructions et installations directement liées ou nécessaires à la production ou à la distribution d'électricité.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD968 et la RD964 (à partir de la RD968 vers Graulhet).

Le regroupement des accès sera favorisé sur les RD968, RD964, RD87, RD4, RD13 (de la RD4 à la RD87). Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N3 et N9 :

1) Alimentation

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et le secteur N9 :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N3 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD968 et 100 m minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 35 m minimum de l'axe de la RD964.
- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

- 10 m minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus à condition que ce soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, …) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, ...) sont respectés.

Dans la zone N :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N2 et N3 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N9 :

Non règlementé

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone N et les secteurs N2 et N9 :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1, N3 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N, N2, N9 :

Non réglementé.

Dans le secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les secteurs N3 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal ou d'aspect similaire, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis.

Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés (Pigeonniers/pressoir) :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Gaillac – Graulhet Agglomération
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Département du Tarn
Commune de Brens

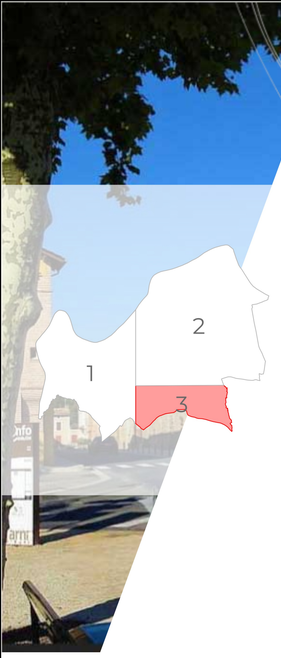
Modification n°3
Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Pièce 2.B – Règlement graphique

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

www.toponymy.fr



Département du Tarn

Commune de Brens

MODIFICATION n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

Planche 3

«Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2023»

www.toponymy.fr

Date :	Phase :	Echelle :	Pièce n°
	Approbation	1 / 5000	2.B

Gaillac - Graulhet Agglomération, Técou BP 80133 - 810604 Gaillac Cedex
tél : 05 63 83 61 61 / courriel : accueil@gaillac-graulhet.fr

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Nomenclature des zones

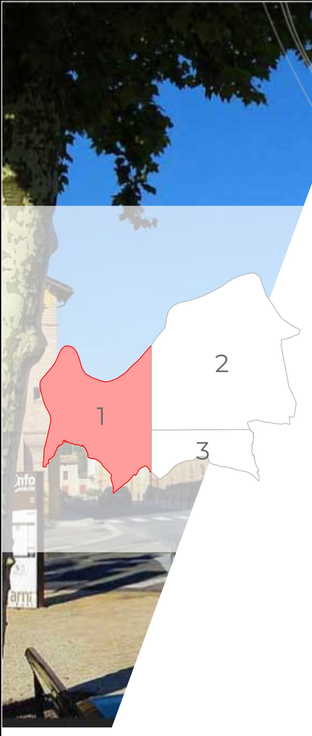
- U1 : partie la plus ancienne et la plus dense du bourg
- U2 : extensions urbaines du bourg et des hameaux
- U3 : extensions urbaines diffuses
- UE : secteur à vocation d'équipements
- UX : secteur à vocation économique
- AU : extensions à des fins d'habitat
- AU0 : extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU
- AUx0: extensions futures destinées aux activités nécessitant une révision du PLU
- A : zones à vocations agricoles
- A1 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A2 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées
- A3 : secteurs d'activités artisanales (sans caracrère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A5 : zone prévue pour la création de dispositifs de traitement des eaux usées
- A6 : zone dédiée à l'activité d'auto-école
- N : zone naturelle à préserver
- N1 : zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
- N2 : site historique lié à la déportation au cours de la seconde guerre mondiale
- N3 : zone naturelle pouvant recevoir des activités complémentaires au golf
- N9 : zone dédiée aux installations liées à la production ou à la distribution d'électricité

Trames et figurés réglementaires du PLU

- ★ Inventaire patrimonial recensé au totre de la Loi Paysage (art.L123.1-5.7° du Code de l'urbanisme)
- ✳ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (L123-3.1 du code de l'urbanisme)
- Emplacements réservés (ER) (art.L123-1-5.8° du Code de l'urbanisme)
- Espace Boisé Classé (EBC) (art.L130.1 du Code de l'urbanisme)
- Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur de mixité sociale (au titre de L123-1-5.16° du Code de l'urbanisme dont les modalités sont définies à l'article 2 du règlement des zones concernées)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (au titre de l'article R.123-11 c du code de l'urbanisme)

Autres trames réglementaires s'imposant au PLU :

- Application de l'art R111-2 du code de l'urbanisme (Principe de précaution par rapport au risque d'inondation et effondrement des berges : cf PPR dans la partie 5.2 Annexes Servitudes d'Utilité Publique)



Département du Tarn

Commune de Brens

MODIFICATION n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

Planche 1

«Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2023»

www.toponymy.fr

Date :	Phase :	Echelle :	Pièce n°
	Approbation	Sans Echelle	2.B

Gaillac - Graulhet Agglomération, Técou BP 80133 - 810604 Gaillac Cedex
tél : 05 63 83 61 61 / courriel : accueil@gaillac-graulhet.fr

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Nomenclature des zones

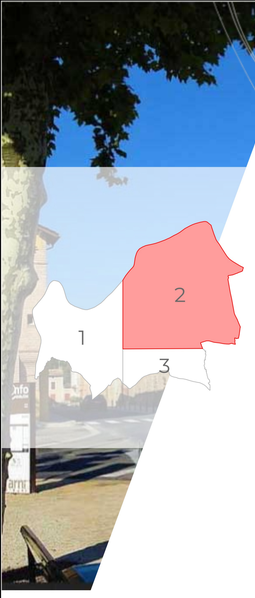
- U1 : partie la plus ancienne et la plus dense du bourg
- U2 : extensions urbaines du bourg et des hameaux
- U3 : extensions urbaines diffuses
- UE : secteur à vocation d'équipements
- UX : secteur à vocation économique
- AU : extensions à des fins d'habitat
- AU0 : extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU
- AUx0: extensions futures destinées aux activités nécessitant une révision du PLU
- A : zones à vocations agricoles
- A1 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A2 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées
- A3 : secteurs d'activités artisanales (sans caracrère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A5 : zone prévue pour la création de dispositifs de traitement des eaux usées
- A6 : zone dédiée à l'activité d'auto-école
- N : zone naturelle à préserver
- N1 : zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
- N2 : site historique lié à la déportation au cours de la seconde guerre mondiale
- N3 : zone naturelle pouvant recevoir des activités complémentaires au golf
- N9 : zone dédiée aux installations liées à la production ou à la distribution d'électricité

Trames et figurés réglementaires du PLU

- ★ Inventaire patrimonial recensé au totre de la Loi Paysage (art.L123.1-5.7° du Code de l'urbanisme)
- ✳ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (L123-3.1 du code de l'urbanisme)
- Emplacements réservés (ER) (art.L123-1-5.8° du Code de l'urbanisme)
- Espace Boisé Classé (EBC) (art.L130.1 du Code de l'urbanisme)
- Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur de mixité sociale (au titre de L123-1-5.16° du Code de l'urbanisme dont les modalités sont définies à l'article 2 du règlement des zones concernées)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (au titre de l'article R.123-11 c du code de l'urbanisme)

Autres trames réglementaires s'imposant au PLU :

- Application de l'art R111-2 du code de l'urbanisme (Principe de précaution par rapport au risque d'inondation et effondrement des berges : cf PPR dans la partie 5.2 Annexes Servitudes d'Utilité Publique)



Département du Tarn

Commune de Brens

MODIFICATION n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

Planche 2

TOPONYMY

«Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2023»

www.toponymy.fr

Date :	Phase :	Echelle :	Pièce n°
	Approbation	Sans Echelle	2.B

Gaillac - Graulhet Agglomération, Técou BP 80133 - 810604 Gaillac Cedex
tél : 05 63 83 61 61 / courriel : accueil@gaillac-graulhet.fr

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

Nomenclature des zones

- U1 : partie la plus ancienne et la plus dense du bourg
- U2 : extensions urbaines du bourg et des hameaux
- U3 : extensions urbaines diffuses
- UE : secteur à vocation d'équipements
- UX : secteur à vocation économique
- AU : extensions à des fins d'habitat
- AU0 : extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU
- AUx0: extensions futures destinées aux activités nécessitant une révision du PLU
- A : zones à vocations agricoles
- A1 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A2 : secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées
- A3 : secteurs d'activités artisanales (sans caracrère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
- A5 : zone prévue pour la création de dispositifs de traitement des eaux usées
- A6 : zone dédiée à l'activité d'auto-école
- N : zone naturelle à préserver
- N1 : zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
- N2 : site historique lié à la déportation au cours de la seconde guerre mondiale
- N3 : zone naturelle pouvant recevoir des activités complémentaires au golf
- N9 : zone dédiée aux installations liées à la production ou à la distribution d'électricité

Trames et figurés réglementaires du PLU

- ★ Inventaire patrimonial recensé au totre de la Loi Paysage (art.L123.1-5.7° du Code de l'urbanisme)
- ✳ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (L123-3.1 du code de l'urbanisme)
- Emplacements réservés (ER) (art.L123-1-5.8° du Code de l'urbanisme)
- Espace Boisé Classé (EBC) (art.L130.1 du Code de l'urbanisme)
- Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur de mixité sociale (au titre de L123-1-5.16° du Code de l'urbanisme dont les modalités sont définies à l'article 2 du règlement des zones concernées)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (au titre de l'article R.123-11 c du code de l'urbanisme)

Autres trames réglementaires s'imposant au PLU :

- Application de l'art R111-2 du code de l'urbanisme (Principe de précaution par rapport au risque d'inondation et effondrement des berges : cf PPR dans la partie 5.2 Annexes Servitudes d'Utilité Publique)