Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n°4

Evolution du règlement écrit

Approuvé en Conseil communautaire du 13 mai 2024

Commune de Lagrave (81)

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Dispositions générales **2**
Article 1 – Champ d'application territorial 2
Article 2 – Equipements Collectifs 2
Zone U1 ..... **3**
Zone U2 ..... **10**
Zone U3 ..... **17**
Zone U4 ..... **24**
Zone UE **31**
Zone UX **34**
Zone AU1 ..... **40**
Zone AU0 ..... **47**
Zone N **49**
Zone A **54**

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lagrave.

ARTICLE 2 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

2.1 - Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ☐ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- ☐ des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes…

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2.2 - Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions et installations liées aux activités agricoles ouforestières autres que celles mentionnées à l'article U1-2;
- ☐ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles oudangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U1-2 ;
- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- ☐ les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
- ☐ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
- ☐ l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes liées à l'activité agricole, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement.

ARTICLE U1-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdite.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,
- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers et/ou cycles doit être de 1,80 mètre.

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront obligation de disposer d'un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Des implantations différentes pourront être autorisées si elles permettent d'améliorer une situation particulière sans remettre en cause le caractère des lieux avoisinants.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

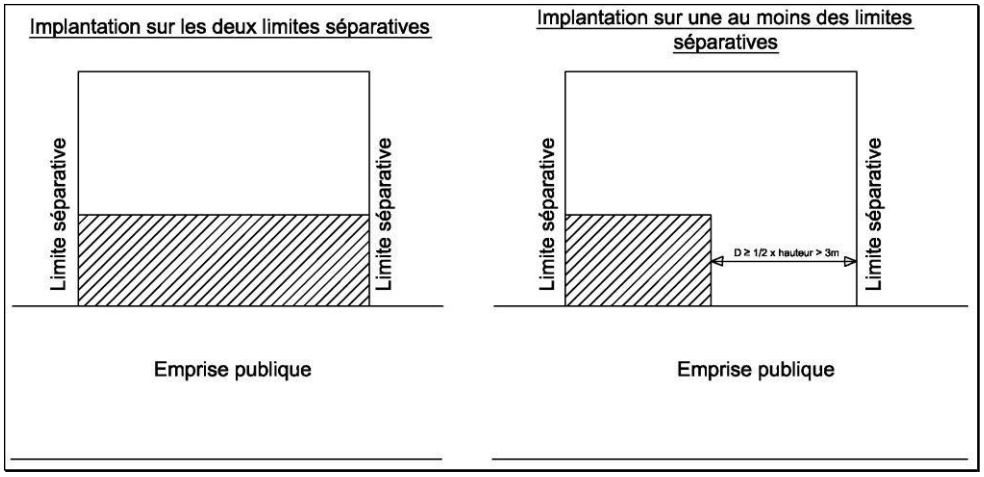
Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (constructions et installations dont la SHOB est inférieure ou égale à 20 m2) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

Non règlementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Secteur U1 : non règlementé

Secteur U1a : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

10.1 - SECTEUR U1 :

La hauteur d'une construction doit s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines à usage d'habitat afin de permettre le raccordement et l'intégration au tissu urbain environnant, sans toutefois dépasser 9 mètres, soit R+2.

10.2 - SECTEUR U1a :

La hauteur d'une construction doit s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines à usage d'habitat afin de permettre le raccordement et l'intégration au tissu urbain environnant, sans toutefois dépasser 7 mètres, soit R+1.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS

Tous les travaux exécutés sur les sites faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel et/ou de son environnement.

11.2 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.
Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général en matériau de terre cuite ou l'enduit.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes au nuancier de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite ou similaire de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.4 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes d'essence locale à racines pivotantes.

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m^2 ;
- toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à racines pivotantes à raison d'un plan maximum tous les 20 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions et installations liées aux activités industrielles, agricoles ouforestières ;
- ☐ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles oudangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U2-2 ;
- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- ☐ les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
- ☐ Dans le secteur de mixité sociale défini au document graphique sur le secteur U2b de « Maroule », les constructions à condition qu'elles affectent 50% du programme à la production de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ☐ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

ARTICLE U2-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdite.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,
- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

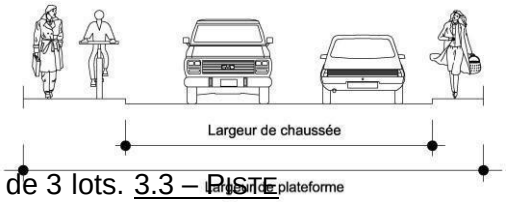
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme

- ☐ 6,5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 8 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- ☐ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 3 lots. 3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers et/ou cycles doit être de 1,80 mètre.

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront obligation de disposer d'un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres, sans toutefois dépasser 15 mètres.

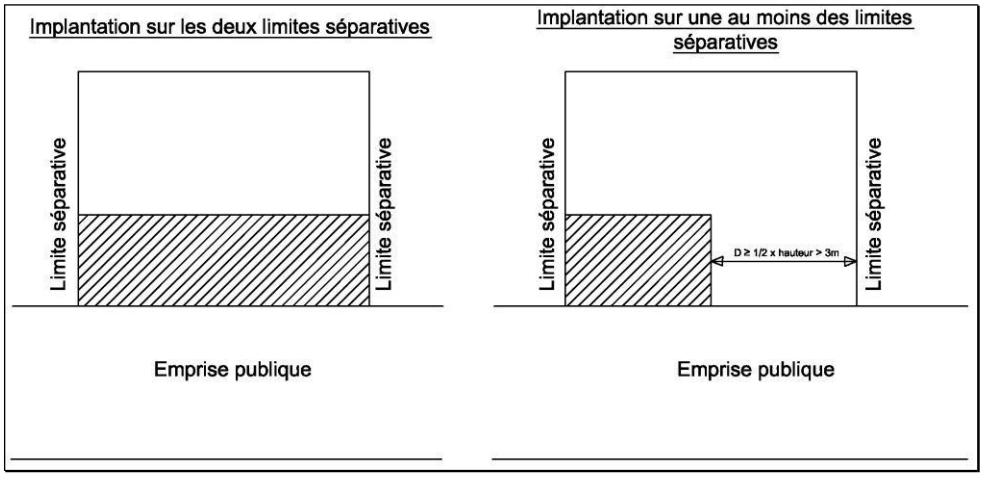
Dans le secteur U2b, la façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance maximale de 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

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

Non règlementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction doit s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines à usage d'habitat afin de permettre le raccordement et l'intégration au tissu urbain environnant, sans toutefois dépasser 7 mètres, soit R+1.

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

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général en matériau de terre cuite apparent ou l'enduit.

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes au nuancier de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite ou similaire de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ☐ pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places destationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locales à racines pivotantes et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- ☐ 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m² ;
- ☐ toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à racines pivotantes à raison d'un plan maximum tous les 20 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements.

ARTICLE U2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Secteur U2 et U2b : Non règlementé.

14-2 Secteur U2a : Le C.O.S. est fixé à 0,30

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

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE U3

ARTICLE U3-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions et installations liées aux activités industrielles ;
- ☐ les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article U3-2 ;
- ☐ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles oudangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U3-2 ;
- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- ☐ dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- ☐ les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
- ☐ les constructions et les installations à usage artisanal, commerciales ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
- ☐ l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes liées à l'activité agricole, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement.

ARTICLE U3-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdite.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,

- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

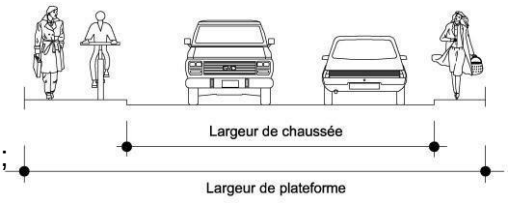
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- ☐ 6 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- ☐ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- ☐ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins ;

CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers et/ou cycles doit être de 1,80 mètre.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront obligation de disposer d'un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de terrain non desservi par le réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrains pouvant être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées en limite ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la zone agricole (secteur A) du règlement graphique.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la terre cuite apparente ou l'enduit.

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes au nuancier de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite ou similaire de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins. Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ☐ pour les commerces de moins de 100 m^2 de surface de vente, il est exigé uneplace de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m^2 et500m^2, il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m^2 et1500m^2, il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces de plus de 1500m^2, il est exigé quatre places destationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m^2 de SHON.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes et gazonné).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements.

ARTICLE U3-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Dans la zone U3, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE U4

ARTICLE U4-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions et installations à usage d'entrepôt, d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- ☐ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles oudangereuses pour le voisinage ;
- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U4-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

ARTICLE U4-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdite.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,

- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

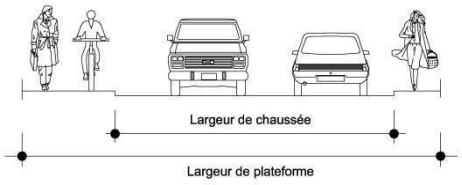
Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme

- ☐ 6,5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 8 mètres pour les voies à double sens de circulation.



Largeur de chaussée

- ☐ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 3 lots. 3.3 – PISTE

CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers et/ou cycles doit être de 1,80 mètre.

ARTICLE U4-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront obligation de disposer d'un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U4-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE U4-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

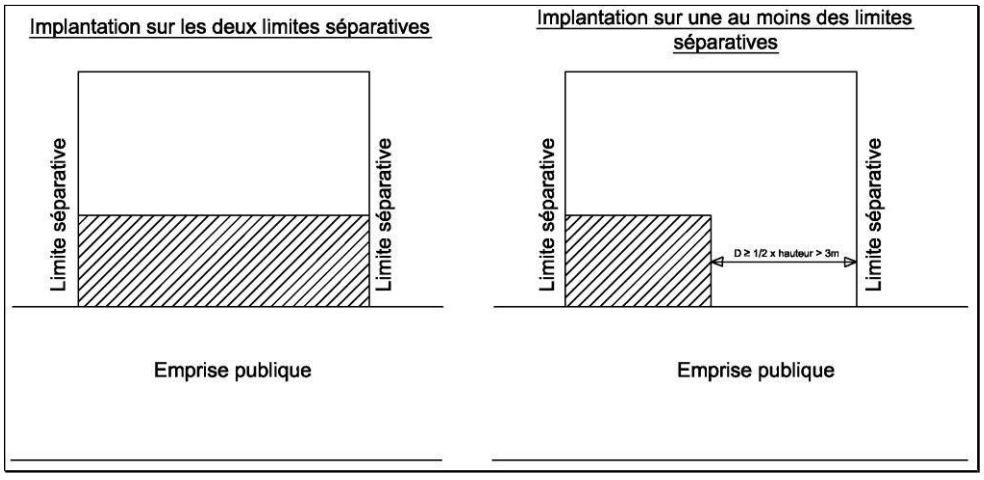
Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE U4-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE U4-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE U4-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE U4-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

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

ARTICLE U4-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la terre cuite apparente ou l'enduit.

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes au nuancier de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite ou similaire de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE U4-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- ☐ Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ☐ pour les commerces de moins de 100 m^2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m^2 et500m^2, il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places destationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE U4-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locales à racines pivotantes et gazonné).
Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- ☐ 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m² ;
- ☐ toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à racines pivotantes à raison d'un plan maximum tous les 20 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements.

ARTICLE U4-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE UE

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,
- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Non règlementé.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale à racines pivotantes au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis, n'ayant pas pour vocation du stationnement, doivent être enherbés et plantés d'arbres d'essence locale à racines pivotantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE UX

ARTICLE UX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les piscines ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de stockage ou d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance et de pollution pour l'environnement ;
- ☐ les constructions liées aux activités agricoles ou forestières à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance et de pollution pour l'environnement ;
- ☐ les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables à l'activité développée, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités ;
- ☐ les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- ☐ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdite.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées calibrées pour répondre de manière satisfaisante à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,

- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées en placettes et pourront intégrer des places de stationnement, en respectant la possibilité de retournement.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.
Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves doivent intégrer au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 10 m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction sur une même unité foncière doit être accolée ou implantée à 4 mètres minimum de la (ou les) construction(s) existante(s).

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations et de bureaux ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et le respect des règles et contraintes environnementales.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être de préférence la terre cuite apparente ou l'enduit.

Les enduits doivent être :

- ☐ soit laissés couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à cesdernières.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs conformes au nuancier de couleur disponible en mairie.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur principale de la construction concernée.

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

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale à racines pivotantes au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige à racines pivotantes.

Sur chaque unité foncière, 15% de l'espace doit être engazonné et planté d'arbres d'essences locales à racines pivotantes.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE AU1

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions et installations liées aux activités industrielles, agricoles ouforestières ;
- ☐ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles oudangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article AU1.2 ;
- ☐ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- ☐ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ☐ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ les constructions et installations à condition :
  - Sur le secteur « Rosies », qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone et qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le PLU (Cf.OAP.
  - Sur le secteur « Caussade » et « Maroule », qu'elles soient réalisées par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat et qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le PLU (Cf.OAP).
  - Sur le secteur « Grand Champ », qu'elles soient réalisées au fur et à mesure des équipements dans le secteur 1a de l'OAP et par le biais d'une opération d'ensemble dans le secteur 1b et qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement définies par le PLU (Cf.OAP)
  - dans le secteur de « Grand Champ », que la densité de la zone respecte une densité moyenne de 14 logements à l'hectare, en fonction des orientations d'aménagement.
- ☐ Dans le secteur de mixité sociale défini au document graphique sur le secteur de « Grand Champ », les opérations d'ensemble à condition qu'elles affectent 30% du programme à la production de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° de l'article L.351-2du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ☐ Dans le secteur de mixité sociale défini au document graphique sur le secteur de « Maroule », les opérations d'ensemble à condition qu'elles affectent 50% du programme à la production de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ☐ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant :

- l'approche des moyens de défense contre l'incendie,
- de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux exigences du service d'incendie et de secours.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

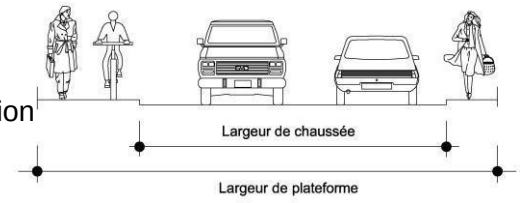
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- ☐ 6,5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ 8 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- ☐ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- ☐ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- ☐ Minimum 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation sur le secteur Grand Champs.
- ☐ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.



3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers et/ou cycles doit être de 1,80 mètre.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront obligation de disposer d'un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation pour le ramassage des ordures ménagères différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance maximale de 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées en limite ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

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

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la terre cuite apparente ou l'enduit.

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes à la palette de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins. Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ☐ pour les commerces de moins de 100 m^2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m^2 et500m^2, il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m^2 et1500m^2, il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;
- ☐ pour les commerces de plus de 1500m^2, il est exigé quatre places destationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente ;

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- ☐ il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes et gazonné).
Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- ☐ 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale à racines pivotantes, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m^2. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur AU1 de « La Maroule »
- ☐ toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à racines pivotantes à raison d'un plan maximum tous les 20 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale à racines pivotantes pour 4 emplacements. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur AU1 de « Grand Champs ».

ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE AU0

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0.2.

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

- ☐ les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0. 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Non réglementé.

3.2 - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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 DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ☐ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-2.

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

- ☐ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- ☐ les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aufonctionnement des services publics.
- ☐ les constructions à usage d'équipements publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

- Dans le secteur N1 :
  - ☐ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - ☐ les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de l'existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - ☐ le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il soit à destination d'habitat ou de gîte.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de terrain non desservi par le réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrains pouvant être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe des RD.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise des autres voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance égale à H/2 du bâtiment projeté. Un minimum de 3 mètres est à respecter en cas de retrait.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la zone agricole (secteur A) du règlement graphique.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur N1 :

L'emprise au sol sera au plus égale à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.
Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

Les couleurs de façade doivent être :

- ☐ soit laissées couleur chaux naturelle ;
- ☐ soit teintés sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilées à ces dernières et être conformes à la palette de couleur de la commune.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans le nuancier de couleurs de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de terre cuite ou similaire de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essence locale à racines pivotantes au moins équivalentes.
Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale à racines pivotantes.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

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

- Dans tous les secteurs :
  - dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ;
  - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aufonctionnement des services publics.
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires àl'activité agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
    - nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
  - La création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.

- Dans le secteur A :
  - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition qu'il soit à usage d'habitat et qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

- Dans le secteur A1 :
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de l'existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition qu'il soit à usage d'habitat et qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

- Dans le secteur A2 :
  - les constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitat ;
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de l'existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique à condition qu'il soit à usage d'habitat.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- Dans le secteur A3 :
  - ☐ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - ☐ les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de l'existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - ☐ le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il soit àusage d'habitat.

- Dans le secteur A4 :
  - ☐ le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il soit àdestination d'habitat, d'artisanat, de commerces, de bureau ou d'entrepôt ;
  - ☐ les constructions à condition qu'elles soient à usage d'artisanat, de commerces, de bureau ou d'entrepôt ;
  - ☐ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - ☐ les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et intégrées dans le volume du bâti, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
  - ☐ les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de l'existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

La création de nouvel accès sur la RD13 est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.
Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe des RD.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance égale à H/2 du bâtiment projeté. Un minimum de 3 mètres est à respecter en cas de retrait.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Dans les secteurs A1 et A2 : Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la zone agricole (secteur A) du règlement graphique.

Dans le secteur A4 : les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

- Secteur A: Non règlementé.

- Secteurs A1, A2, A3 et A4:

L'emprise au sol sera au plus égale à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1. La hauteur d'une construction à usage agricole ou d'activité ne doit pas dépasser 15 mètres. Des dépassements de hauteurs seront autorisés pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques du type silos, séchage en grange, …

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ☐ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ☐ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle ducaractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ☐ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci- dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS (SITE DE TOUNI)

Tous les travaux exécutés sur les sites faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel et/ou de son environnement.

11.2 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la terre cuite apparente ou l'enduit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
Les toitures doivent être en matériau de terre cuite de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de la réalisation de panneaux photovoltaïques, à condition qu'un tiers de la surface de la toiture soit concernée par les panneaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

11.4 - CLOTURES

Dans les secteurs A et A4 :
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

Dans les secteurs A1, A2 :

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein. Si ce dernier est réalisé à partir de matériaux destinés à être recouverts, il devra être enduit sur les deux faces ;
- ☐ soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

Envoyé en préfecture le 29/05/2024
Reçu en préfecture le 29/05/2024
Publié le 29/05/2024
ID : 081-200066124-20240513-97_2024-DE

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- ☐ soit par un mur plein ;
- ☐ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 0,9 mètre, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.