Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

VILLE ET MÉTIERS D'ART

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.B REGLEMENT ECRIT

Géomètre-Expert
Modélisation 3D & BIM
Prestations par drone
Urbanisme & Paysage
Ingénierie VRD
A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC
16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Dossier n°11496

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 20088200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

DISPOSITIONS GENERALES 3

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES 14

ZONE U 15

THEME U.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 16
THEME U.2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 18
THEME U.3 - Équipements et réseaux 25

ZONE UX 27

THEME UX.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 28
THEME UX.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
THEME UX.3 - Équipements et réseaux 34

ZONE 1AU 36

THEME 1AU.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 37
THEME 1AU.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
THEME 1AU.3 - Équipements et réseaux 42

ZONE 2AUX 44

THEME 2AUX.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 44

ZONE A 45

THEME A.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 46
THEME A.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
THEME A.3 - Équipements et réseaux 54

ZONE N 56

THEME N.1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 57
THEME N.2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
THEME N.3 - Équipements et réseaux 61

ANNEXES 63

ANNEXE 1 – TEINTES DES 64

FACADES EXTERIEURES 64

ANNEXE 2 – CHOIX DES ESSENCES 68

DES PLANTATIONS 68

LEXIQUE 69

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Giroussens (Tarn).
Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements.

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme (CU), à l'exception des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 du CU et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421-6 du CU.

2. Conformément à l'article R.111-1 du CU, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Demeurent applicables au territoire communal, les articles :

R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la sécurité publique :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111-4 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-5 du CU, relatif à la desserte par des voies publiques ou privées :
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant 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.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

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.

R.111-26 du CU, relatif à la préservation de l'environnement :
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111-27 du CU, relatif au respect des sites naturels et urbains :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi que l'article L.111-11 du CU :
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.
Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de la Nature et de l'Environnement (ICPNE) ;

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement National de Publicité (RNP) et du Règlement Local de Publicité (RLP) ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la règlementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

1. Le territoire de la commune de Giroussens (Tarn) est divisé :
   - En zones urbaines dites « zones U », elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
   - En zones à urbaniser dites « zones AU », elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
   - En zones agricoles dites « zones A », sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles ;
   - En zones naturelles dites « zones N », sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Le territoire couvert par le présent PLU, c'est-à-dire l'ensemble de la commune de Giroussens (Tarn), comporte :

- La Zone urbaine (U), cette zone correspond au bourg, qui représente la zone urbaine la plus importante de la commune.
  - Le secteur U1 : centre-village du bourg dans lequel le bâti est édifié essentiellement à l'alignement de la voirie et en limites séparatives au sein

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

d'un tissu relativement dense de constructions principalement en R+1. Ce quartier ne possède qu'une très faible possibilité de développement, néanmoins celui-ci se fera en cohérence avec le bâti voisin.

- Le secteur U2 : quartier en périphérie du centre-bourg, moins dense que le secteur U1, dans lequel, le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique. On y retrouve en grande partie de l'habitat pavillonnaire.
- Le secteur U3 : il correspond aux hameaux, ceux-ci présentent une densité plus faible que le village, les dents creuses pourront être urbanisées, mais le redécoupage ne sera autorisé que sur les grandes parcelles de manière à prendre en compte la capacité des réseaux mais également la trame urbaine existante. Ces zones urbaines ne seront pas étendues.
- Le secteur Ue : il correspond à des espaces dévolus à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- La Zone urbaine à vocation économique (UX), comprenant les bâtiments artisanaux présents dans le bourg
  - Le secteur UXm renfermant la zone économique de la commune en bordure de l'autoroute, dite zone des Massiès, limitrophe avec la commune de Couffouleux.

- Les Zones de développement de l'urbanisation
  - La zone 1AU, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Elle comprend une « orientation d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.
  - La zone 2AUX, non équipée et fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. À terme, elle sera de même nature que la zone UX pour l'accueil de nouvelles activités artisanales ou des commerces.

- La Zone agricole (A) est un espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend 6 secteurs :
  - Le secteur A3 lié à l'existence de construction à usage artisanal,
  - Le secteur A4 lié à des activités et hébergements touristiques existants,
  - Le secteur A5 lié à un stand de tir et des équipements publics communaux,
  - Le secteur A6, lié au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraichage,
  - Le secteur Ap, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées,
  - Le secteur Ae lié à des enjeux environnementaux.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- La zone naturelle (N) avec 1 secteur, zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Elle comprend :
    - Le Secteur Nenr : ce secteur est lié à la présence d'une ferme photovoltaïque (et/ou énergie renouvelable). Il fixe des règles adaptées à ce type d'activité.

2. Le règlement écrit est constitué :

- De la présente partie dite « *dispositions générales* » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures… ;
- D'une partie dite « *dispositions spécifiques* » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones.
-

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTION ET INSTALLATION EXISTANTES NON CONFORMES.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- Ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- Ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS DETRUITES.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié depuis moins de 10 ans, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions du PPRi s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ARTICLE 8 : RESTAURATION DE BÂTIMENT PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL.

En application à l'article L.111-23 du CU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenues des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

ARTICLE 10 : POSSIBILITE D'ACCORDER DES DEROGATIONS A UNE OU PUSIEURS REGLES DU PLU POUR AUTORISER DES TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES A UN LOGEMENT EXISTANT.

En application de l'article L.152-4 du CU, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 11 : OUVRAGES TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS NECESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures sont autorisés dans toutes les zones du PLU.
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ARTICLE 12 : BATI DE CARACTERE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 du CU.

Ce bâti correspond au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique.
Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.
Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
En outre et conformément à l'article R.421-12 du CU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine, dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement, dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 13 : ESPACES PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 du CU.

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette règle ne s'applique pas pour l'ensemble des travaux d'entretien et/ou de gestion des lignes électriques situées dans le périmètre de la servitude I4.

ARTICLE 14 : EMPLACEMENTS RESERVES.

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.
Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappé d'un ER.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du CU.

ARTICLE 15 : STATIONNEMENT.

Conformément à l'article L. 151-30 du CU, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-31 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L.151-33 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-35 du CU, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du CU, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 16 : ESPACES D'INTERET PAYSAGER A PROTEGER EN ZONE URBAINE INSTITUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.151-19 du CU.

En application de l'article L.151-19 certains espaces seront protégés et dotés d'une constructibilité limitée. Les espaces concernés sont reportés sur le document graphique de zonage.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ARTICLE 17 : PLANS DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN / RISQUES ET NUISANCES.

La commune est soumise à deux « Plan de Prévention du Risque Inondation » celui concernant le bassin du Dadou et celui concernant le bassin de l'Agout en aval de Castres. Les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés sont repérés sur le règlement graphique.
La commune est également touchée par un périmètre de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Les secteurs impactés sont repérés sur le règlement graphique.
Enfin, le règlement graphique identifie également les secteurs situés en zone d'aléa rouge aux mouvements de terrain du Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles en vigueur sur le territoire depuis l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2009. L'ensemble du territoire communal est concerné à ce titre les différents secteurs de ce plan ne sont identifiés que dans le Plan des Servitudes d'Utilités Publiques mis en annexe du PLU.

ARTICLE 18 : BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement graphique désigne un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole et également en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ARTICLE 19 : ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme
- Autorisations sous conditions et interdictions des usages et des affectations des sols et types d'activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

14/72

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond au bourg, qui représente la zone urbaine la plus importante de la commune.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Un secteur U1 :** centre-village du bourg dans lequel le bâti est édifié essentiellement à l'alignement de la voirie et en limites séparatives au sein d'un tissu relativement dense de constructions principalement en R+1. Ce quartier ne possède qu'une très faible possibilité de développement, néanmoins celui-ci se fera en cohérence avec le bâti voisin.
- **Un secteur U2** : quartier en périphérie du centre-bourg, moins dense que le secteur U1, dans lequel, le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique. On y retrouve en grande partie de l'habitat pavillonnaire.
- **Un secteur U3** : il correspond aux hameaux, ceux-ci présentent une densité plus faible que le village, les dents creuses pourront être urbanisées, mais le redécoupage ne sera autorisé que sur les grandes parcelles de manière à prendre en compte la capacité des réseaux mais également la trame urbaine existante. Ces zones urbaines ne seront pas étendues.
- **Un secteur Ue** : il correspond à des espaces dévolus à des équipements publics ou d'intérêt collectif

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME U.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Dans les secteurs U1, U2, U3 :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.
- Les locaux commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente.
- Le stockage de déchets inertes.
- Les éoliennes de plus de 12 m

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-après.

Dans le secteur Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans les secteurs U1, U2, U3

- 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 sécurité ou à la salubrité publique.
- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- Les locaux d'entrepôts artisanaux à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
  - D'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés.
  - De faire l'objet d'une intégration paysagère.
  - De ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique sont autorisées :

- La construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME U.2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Hors zone agglomérée,

Dans tous les secteurs
les constructions devront s'implanter avec un recul minimum :

- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.

- Dans les zones agglomérées

Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à 5 mètres maximum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs U2 et U3, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait à un minimum de :
-20 mètres de la RD 631b
-10 mètres de l'axe des autres routes départementales
-5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques (existantes ou à créer), ou à la marge de recul (portée sur le règlement graphique) qui s'y substitue. Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf pour les annexes hors piscine. Dans le cas d'une opération d'ensemble les dispositions précitées s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération. Dans tous les cas, les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

Les constructions principales et les annexes peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour :

- L'extension des constructions existantes est possible en prolongement du bâti sans diminution du recul pour les implantations déjà existantes qui ne sont pas conformes aux prescriptions ci-dessus
- Les installations de service public ou d'intérêt collectif.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé

e) Emprise au sol

Non réglementé

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs U1, U2 et U3

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7.5 mètres.
La hauteur maximale des commerces et des entrepôts est fixée à 5 mètres. De même pour les annexes implantées en limite séparatives.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions attenantes à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

Dans le secteur Ue

Non réglementée

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. Dans les espaces concernés, tous les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme seront soumis à l'aval préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Toitures

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.
De manière générale, les couleurs employées pour les toitures devront être en cohérence avec les teintes locales, respectant un panachage de teinte brique. La teinte noire est proscrite.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

c) Façades

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, ils devront avoir une teinte pastel. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur le document porté en annexe n°2 du règlement.
En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Les appareillages visibles (tels que ventilation, climatisation, antenne de paraboles) depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou de production d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- Pour les nouvelles constructions et pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux soumis à autorisation d'urbanisme, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie ; pour le secteur U1 les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

d) Clôtures

❖ En agglomération ;

Les règles ci-dessous s'appliquent seulement aux clôtures en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Dans tous les secteurs, les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.
Elles pourront être constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut ou autres matériaux occultants.
Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Dans les secteurs U2 et U3 :
A l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des murs et matériaux occultants est fixée à 1,20 m.
En limite séparative, la hauteur des murs et matériaux occultants est fixée à 2 m.

❖ Hors agglomération :

La hauteur des haies ou des clôtures aveugles situées en bordure des voies départementales ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Dans les secteurs U1, U2 et U3

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas, ombrières, etc…, ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les espaces délimités sur le règlement graphique en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou restaurées à l'identique.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans le secteur U2, 30 % de l'unité foncière devra être conservée en espace vert.

Dans le secteur U3, 50% de l'unité foncière devra être conservée en espace vert.

4. STATIONNEMENT

Dans toutes les zones :

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Secteur U1

Les aires de stationnement des véhicules automobiles ne sont pas règlementées dans le secteur U1.

Secteurs U2, U3 et Ue

Les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement individuel	Par logement	2 places
	Habitation collective	Par tranche entamée de 80m² de surface de plancher Par logement social	1 place sous forme de poche de stationnement 1 place
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte : • De leur nature, • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 60m² de surface de plancher	1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100m² de surface de plancher	1 place
	Bureau	Par tranche entamée de 40m² de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Habitation	Logement	Dans les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement dans un local dédié
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée

c. Normes de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques

Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Secteur U1

Non règlementées.

Secteurs U2, U3 et Ue

Destination	Sous-destination	Aire de stationnement < à 40 places	Aire de stationnement > à 40 places
Habitation	Logement et hébergement collectifs	10% des places de stationnement	15% des places de stationnement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Restauration		
	Activités de services (clientèle)		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		15% des places de stationnement	25% des places de stationnement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Entrepôt		
	Bureau		

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME U.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Ainsi, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.

b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Dans les secteurs U1, U2, U3 et Ue

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être imposé :

- soit un dispositif de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.
-soit un rejet au fossé sous réserve de ses capacités selon les normes en vigueur

- **Électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Toute opération nouvelle devra enterrée ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine à vocation économique UX comprend les bâtiments artisanaux présents dans le bourg.
Elle comprend un **secteur UXm** renfermant la zone économique de la commune en bordure de l'autoroute, dite zone des Massiès, limitrophe avec la commune de Couffouleux.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME UX.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Dans la zone UX (hors secteur UXm)

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées ci-après.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans la zone UX (hors secteur UXm)

- Les constructions à usage d'habitation à la double condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
  - Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
-

Dans le secteur UXm, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles-ci-après sont interdites :

- De commerce,
- De bureaux et de services,
- Activités compatibles avec l'accueil du public
- D'entrepôts commerciaux,
- D'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- Les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME UX.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Non réglementé

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UX et le secteur UXm

Hors zone agglomérée les constructions devront s'implanter avec un recul minimum :

- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le secteur UXm, il est imposé un recul minimal de 50m pour toutes les constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A68.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres dans le secteur UXm.
L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Dans la zone UX et le secteur UXm

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

e) Emprise au sol

Dans la zone UX et le secteur UXm, l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65% de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

f) Hauteur des constructions

Dans la zone UX et le secteur UXm
La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone UX (hors secteur UXm)
La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur Uxm, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 17 mètres.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Dans la zone UX et le secteur UXm

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

b) Façades

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdits.
Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage (bardage, bois, métal…).
L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

c) Clôtures

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte grise ou verte
- Soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage,
- Les murs bahut sont autorisés.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite

- Hors agglomération :

La hauteur des haies ou des clôtures aveugles situées en bordure des voies départementales ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

d) Dispositions particulières aux entreposages en plein air

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UX et le secteur UXm

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas, etc…, ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans le secteur UXm, les espaces non bâtis doivent être plantés ou traités en espaces verts. Ils devront représenter un minimum de 10 % de la superficie totale de chaque lot, dont 30% en façade.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

4. STATIONNEMENT

Dans la zone UX et le secteur UXm

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

Aussi, il est exigé au minimum :

	Véhicules légers	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite	Véhicules hybrides ou électriques
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Pour toutes les opérations, par tranche de 4 places de stationnement exigées pour les véhicules, 3 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 4ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur	xxx
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées pour les véhicules légers, 8 places seront réalisées à cet usage et 2 seront affectées au stationnement des deux roues.		10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente			5 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 10 % sinon
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant			5 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 10 % sinon
Salle de spectacles et de réunions	Une place de stationnement pour 5 places			10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon
Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels	Une place pour 80m² de surface de plancher. Dans le secteur UXm, une place de stationnement par salarié ou par personne travaillant dans l'entreprise.			10 % en cas d'aire de stationnement < 40 places ; 20 % sinon

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Pour les véhicules hybrides ou électriques il est demandé à minima de pré-équiper le pourcentage de places indiqué en gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge.

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

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

A noter que le nombre exigé de places de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME UX.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Dans la zone UX et le secteur UXm

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UXm, les accès seront conformes au plan de composition du lotissement.

a) Voirie

Dans la zone UX et le secteur UXm

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UXm, il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

c) <u>Réseaux d'eaux non potables - assainissement</u>

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

- **Électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Toute opération nouvelle devra enterrée ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) <u>Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone de développement de l'urbanisation 1AU est une zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Elle comprend une « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME 1AU.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle, agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping-caravanage, l'habitat permanent des caravanes.
- Les locaux commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente.
- Le stockage de déchets inertes.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

A condition de respecter les modalités opératoires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et d'être compatible avec les principes d'aménagement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation dont le programme de logement respecte les principes de mixité sociale comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale de moins de 200 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME 1AU.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au règlement graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10m par rapport à l'axe des routes départementales.
- Un minimum de 5m et à un maximum de 10m de la limite d'emprise des autres voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².
- les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter :
-soit à l'alignement des limites séparatives
-soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m des limites séparatives
Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

e) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière pour les lots libres et 70% pour les logements groupés.
Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de logements locatifs sociaux.

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7.5 mètres.
La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

b) Toitures

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère.

Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

40/72

c) Façades

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Concernant les couleurs des enduits, bardages … ils devront avoir une teinte pastel. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une teinte en cohérence avec les couleurs prédominantes dans le tissu bâti existant. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur le document porté en annexe n°2 du règlement.

En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction.

Les appareillages visibles (tels que ventilation, climatisation, antenne de paraboles) depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

d) Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.
Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.
A l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des murs et matériaux occultants est fixée à 1,20 m.
En limite séparative, la hauteur des murs et matériaux occultants est fixée à 2 m.

Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle. A minima 10% des espaces communs de chaque opération d'ensemble devront être traités en espace vert. Dans les espaces communs, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige minimum par lot aménagé répartie sur l'ensemble de l'opération.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- **Habitation :**

Il est imposé 1 place par logement (hors garage) sur la propriété.
Au-delà de 150m² de surface de plancher, hors garage, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Dans le cadre d'un programme de logement social, il est imposé 1 place de stationnement pour les véhicules léger par logement.

Dans les opérations immobilières de plus de 4 logements il est imposé 1 place de stationnement vélo par logement, dans un local dédié.

Toutes les opérations d'ensemble devront être équipées de parkings pour les visiteurs. En partie commune, il est exigé à minima 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 lots aménagés et 1 place de midi en mitoyenneté de chaque lot aménagé. L'aménagement des places de stationnement visiteur sera privilégié le long de la voirie.

Pour les habitats collectifs il est demandé de pré-équiper de gaines électriques de manières à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides 10% des places de stationnement en cas d'aire de stationnement inférieure à 40 places ; 20% sinon.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- **Locaux commerciaux :**

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à la surface de vente.
Il est demandé de pré-équiper de gaines électriques de manières à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides 5% des places de stationnement en cas d'aire de stationnement inférieure à 40 places ; 10% sinon.

THEME 1AU.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

- **Électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
Toute opération nouvelle devra enterrée ses réseaux au niveau de son parcellaire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE 2AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 2AU est non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. À terme, elle sera de même nature que la zone 1AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

Ici la zone 2AUX correspond à une zone à urbaniser fermée à vocation commerciale située en entrée de bourg au croisement entre la D631B et la D38.

THEME 2AUX.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles admises dans l'article suivant.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites **"zones A"**, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur A3** lié à l'existence de construction à usage artisanal,
- Un **secteur A4** lié à des activités et hébergements touristiques existants,
- Un **secteur A5** lié à un stand de tir et des équipements publics communaux,
- Un **secteur A6**, lié au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraichage,
- Un **secteur Ap**, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées,
- Un **secteur Ae** lié à des enjeux environnementaux.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME A.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

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

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

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

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 sécurité ou à la salubrité publique.

Dans la zone A hors secteur A3, A4, A5, A6, Ap et Ae

- Les constructions d'habitation sous condition :
  - D'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière,
  - Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les serres, les tunnels et châssis sont autorisées, à condition de :
  - Ne pas excéder 5 mètres de hauteur au faîtage,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition de devenir une habitation, un gîte, un commerce ou un bâtiment lié à une activité artisanale.
- Les annexes des constructions d'habitation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème A2.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- Les extensions des constructions d'habitation à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème A2.
- Dans tous les cas, les constructions à moins de 100 m des zones urbaines et à urbaniser sont interdites.

Dans le secteur A3

- Seuls sont autorisées les constructions à usage artisanal et leur logement de fonction à condition de respecter les règles listées dans le thème A2.

Dans le secteur A4

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées à des activités et hébergements touristiques.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.

Dans le secteur A5

Seules sont autorisées les constructions liées au stand de tir existant et aux équipements publics d'intérêt collectif et/ou communal.

Dans le secteur A6

Seules sont autorisées :

- Les constructions liées au projet agricole et culturel, en rapport avec des ateliers de pratiques artistiques et des activités pédagogiques autour du maraichage.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles respectent les règles du thème A2.

Dans le secteur Ap

Seules peuvent être autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ae

Toutes les constructions sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME A.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A68,
- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.
- à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m des autres voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif,

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- Les adaptations, réfection ou extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Il est fixé une distance maximale de 20m entre les habitations et les annexes.

e) Emprise au sol

Dans la zone A et les secteurs A4 et A6 :

Les habitations pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations et de leurs extensions doit être de 300 m² maximum par logement.

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 30m².

L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 60 m².

Dans le secteur A3, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur A4, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur A5, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur A6, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone A

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- Pour les constructions liées à l'usage agricole : 17 mètres.
- Pour les constructions d'habitation : 7.5 mètres.
- Pour les annexes liées à l'habitation : 5 m.
- Pour les extensions liées à l'habitation : Elles doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes…).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

Dans les secteurs A3,A4 et A6 la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m.

Dans le secteur A5, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

b) Toitures

1. Pour les constructions agricoles ou à d'autre usage économique

Pour les constructions nouvelles, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites. Les toitures conserveront un rapport de pente d'environ ¾ - 1/4.

2. Pour les constructions d'habitation et leurs annexes

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera au maximum de 30%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés) et les extensions des constructions existantes.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

c) Façades

1. Pour les annexes liées à l'habitation

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales, à savoir :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
De manière générale, les couleurs employées pour les façades devront être en cohérence avec les teintes locales. Concernant les couleurs des enduits, bardages … seront interdits le blanc pur et les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade devra respecter le caractère originel de la construction. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

2. Pour les constructions d'habitation

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages… ils devront avoir une teinte pastel (cf nuancier présent en annexe du règlement). Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit respecter le caractère originel de la construction. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou de production d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

3. Pour les constructions à usage agricole ou à d'autre usage économique.

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

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite. Des couleurs sombres (marron ou vert) seront privilégiées pour s'intégrer dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

d) Clôtures pour les habitations

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.
L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
Pour les clôtures situées en bordure des voies départementales, la hauteur des haies ou des clôtures aveugles ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

e) Dans les secteurs A4 et A5, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général ou collectif.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans la zone A et les secteurs A3, A4, A5 et A6

Un traitement paysager des abords de chaque construction devra être prévu afin de garantir l'intégration qualitative des constructions nouvelles.

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le règlement graphique sont à préserver en l'état ou soumis aux prescriptions suivantes :

- Lorsque les alignements d'arbres à préservés et identifiés sur le règlement graphique sont sur une limite séparative un abattage d'une partie de l'alignement est autorisé pour permettre un seul passage.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

4. STATIONNEMENT

Dans la zone A et les secteurs A3, A4, A5 et A6

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME A.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone A et l'ensemble des secteurs (A3, A4, A5, A6, Ap et Ae)

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle liée à l'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé un dispositif de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation.
Elle comprend **un Secteur Nenr** : ce secteur est lié à la présence d'un parc photovoltaïque (et/ou énergie renouvelable). Il fixe des règles adaptées à ce type d'activité.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales prévues en préambule et applicables à toutes les zones. En outre toute opération d'urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLU.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME N.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES :

Les éoliennes de plus de 12 m
Toutes les autres occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées ci-après.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans la zone N (hors secteur Nenr)
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 sécurité ou à la salubrité publique.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
- D'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- De faire l'objet d'une intégration paysagère,
- De ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le règlement graphique.

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux réseaux d'irrigation et aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les annexes des constructions d'habitation peuvent être autorisées sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles voisines et à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème N.2.
Les extensions des constructions d'habitation à condition qu'elles respectent les règles listées dans le thème N.2.

Dans le secteur Nenr
Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergie d'origine solaire sous réserve de :
- De justifier que l'installation ne génère pas de risques sanitaires pour le voisinage proche,
- Ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage proche,
- De faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME N.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone N, hors secteur Nenr

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A68,
- De 35m par rapport à l'axe des routes RD 631, RD631b et RD87.
- De 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales ou 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.
- 10m de l'alignement des autres voies.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, sauf pour :

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

Dans le secteur Nenr :

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

Il est fixé une distance maximale de 20m entre les habitations et les annexes.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

e) Emprise au sol

Les habitations pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations et de leurs extensions doit être de 300 m² maximum par logement.

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 30m².

L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 60 m².

f) Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- Pour les constructions d'habitation : 7.5 mètres.
- Pour les annexes liées à l'habitation : 5 m.
- Pour les extensions liées à l'habitation : Elles doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes…).

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les clôtures

Pour les clôtures situées en bordure des voies départementales, la hauteur des haies ou des clôtures aveugles ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée. De même, les arbres devront être élagués pour ne pas dépasser une hauteur de 3 mètres. Toute nouvelle plantation devra se faire à plus de 4 mètres du bord de la chaussée.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas les dispositions ci-après doivent être compatibles avec les prescriptions fixées par le Plan de Prévention des Risques en matière de retrait et gonflement des argiles.

Les arbres d'alignement en bordure des routes départementales sont protégés et doivent être maintenus, renouvelés ou mis en valeur.

Dans la zone N hors secteur Nenr

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales (cf : annexe n°3 : essences locales « arbres et paysages tarnais »).

Dans le secteur Nenr, les constructions ou installations devront faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée notamment par rapport aux habitations proches existantes.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

THEME N.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent opérer un demi-tour.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle liée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

- **Eaux usées**

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

d) Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

S²LO
63/72

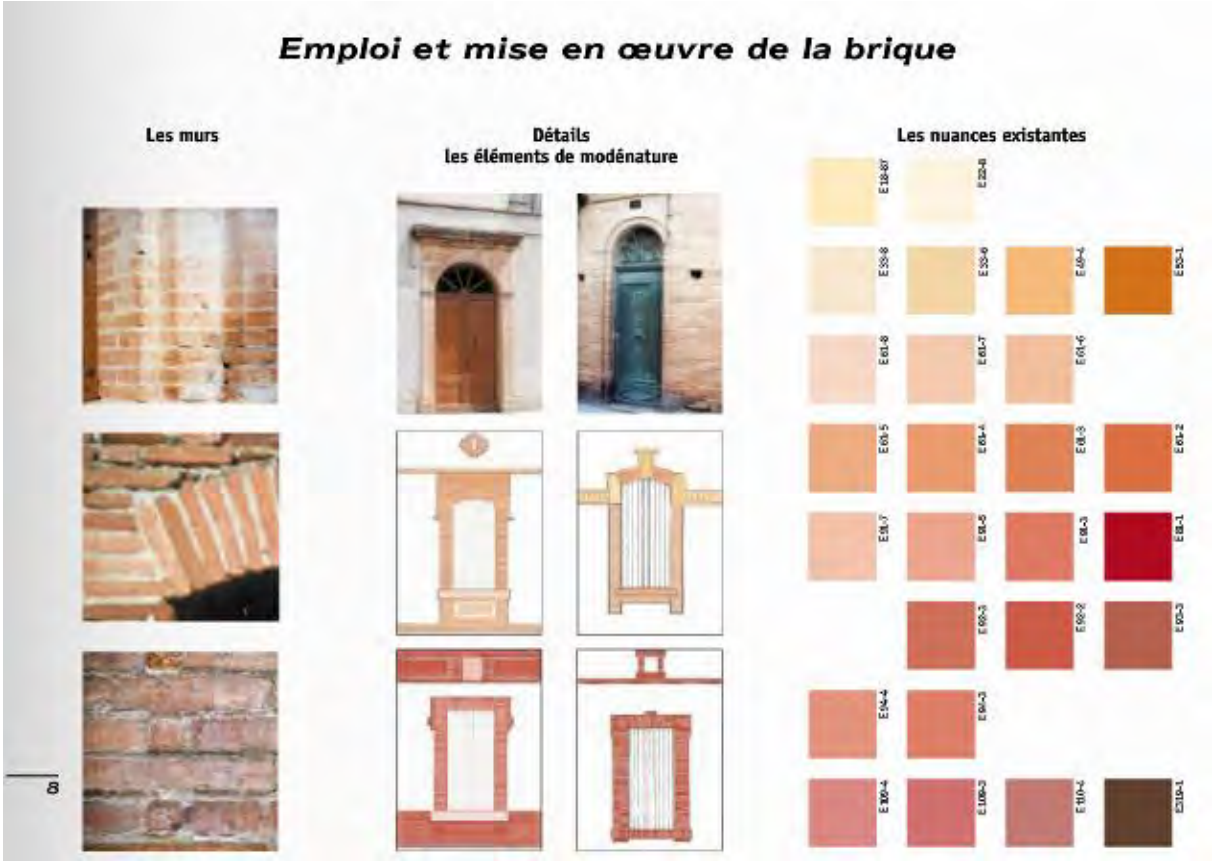
ANNEXES

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

64/72

ANNEXE 1 – TEINTES DES FACADES EXTERIEURES

Document du CAUE du Tarn sur les teintes des façades extérieures à respecter pour les constructions dans cette partie du département du Tarn



Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Exemples et particularités de la brique

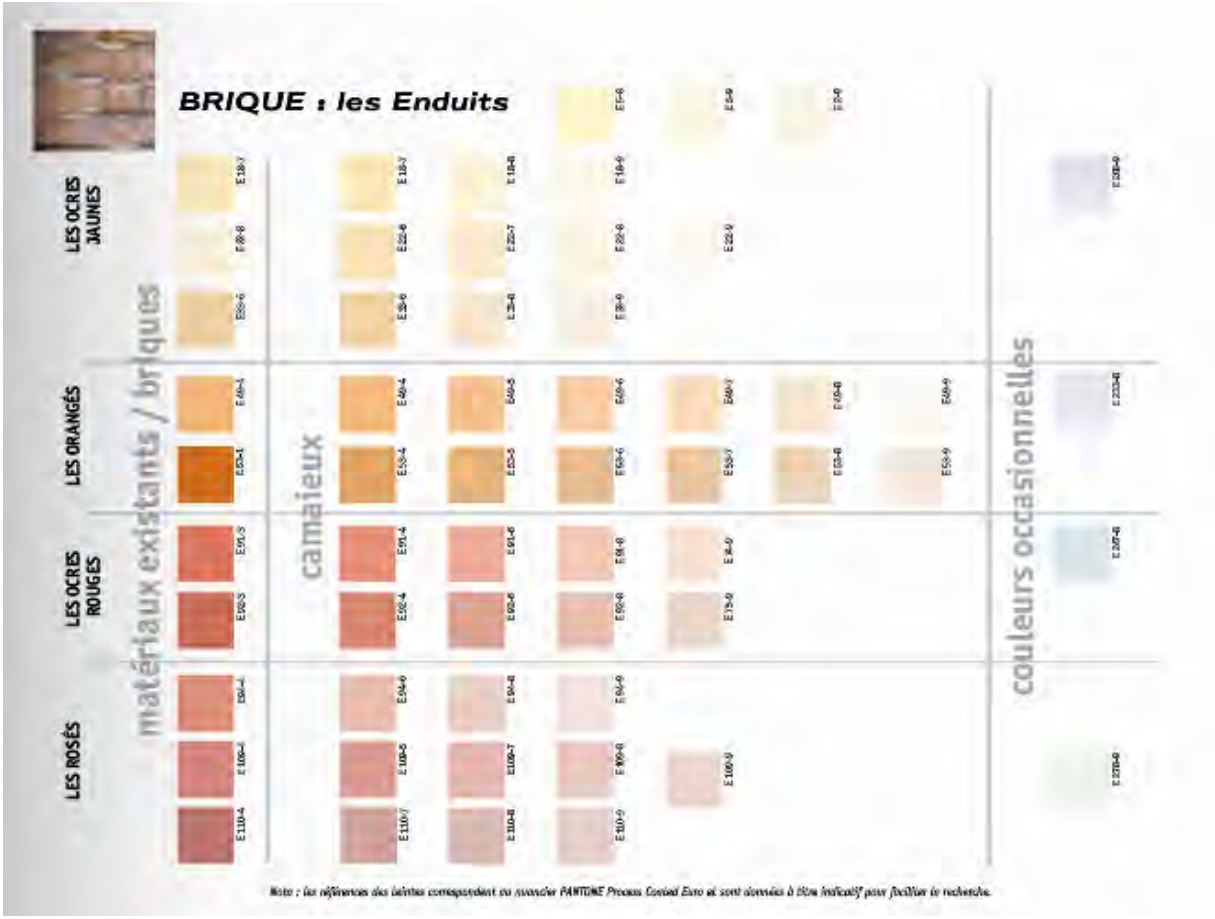
Les maçonneries composites

La brique est utilisée pour ses qualités mécaniques : solidité et rigidité du mur. Très souvent elle est employée en soubassement du mur, en chaînage vertical, ou horizontal, ou entre les étages, en lits horizontaux entre des matériaux de remplissage. C'est l'élément stabilisateur de certains murs : terre crue, galets...

Les murs à pan de bois

Ces exemples de mise en œuvre soulignent la richesse des possibilités esthétiques de ce matériau.

9

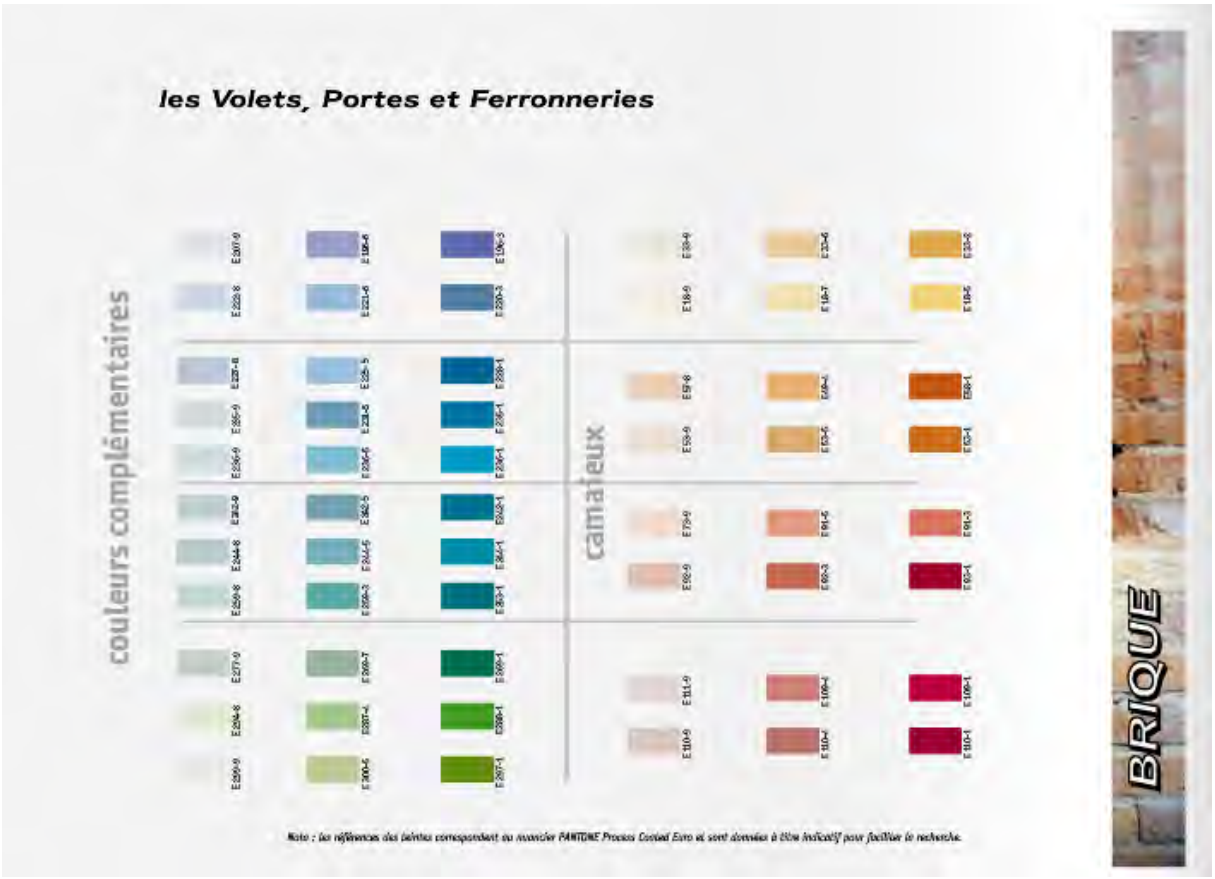


Note : les références des teintes correspondent au nuancier FANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

urbactis

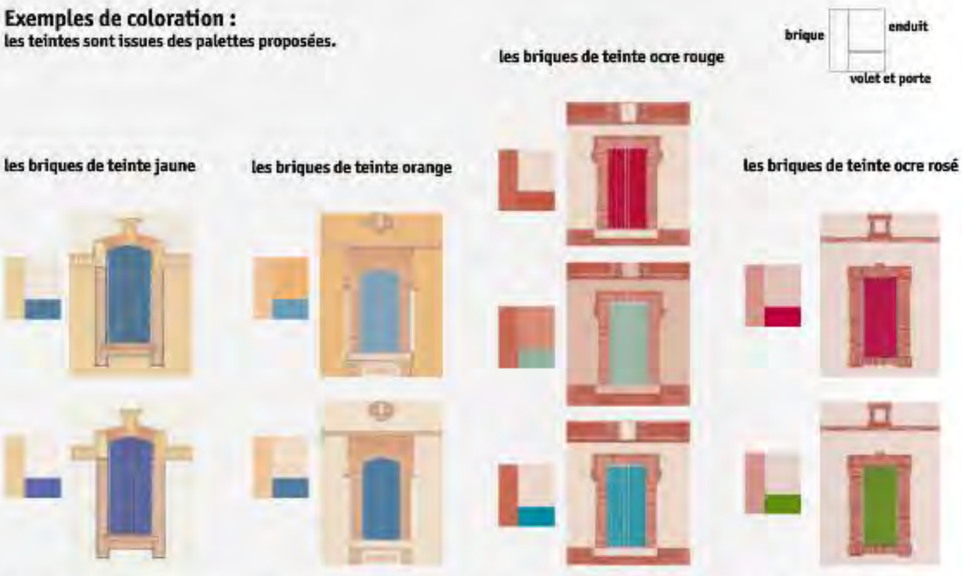
Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

S²LO 66/72



Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.



les briques de teinte jaune : Les enduits sont ton sur ton. Les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte orange : Les enduits sont ton sur ton , de valeur plus claire ou plus foncée. Les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte ocre rouge : Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée. La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur" Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte ocre rosé : Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire. La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur" Celle du deuxième cas est en contraste. Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.

Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1re étape

RECHERCHER
la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :
Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important.

Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé.

Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble.

2e étape

DÉTERMINER
la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc...) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaieux

Les différentes tonalités animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

Enduit A, B — Corniche

3e étape

DÉTERMINER
la ou les plus petites surfaces à traiter

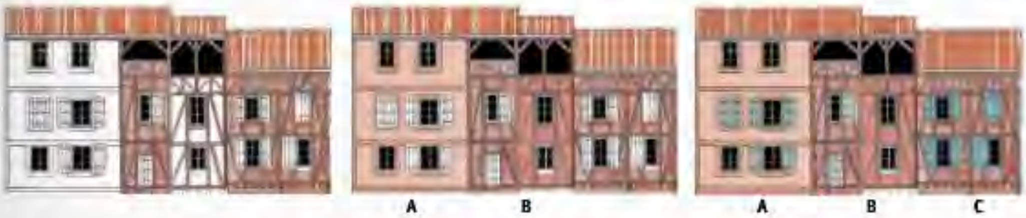
Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

A — Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.

B — Il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombrissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire.

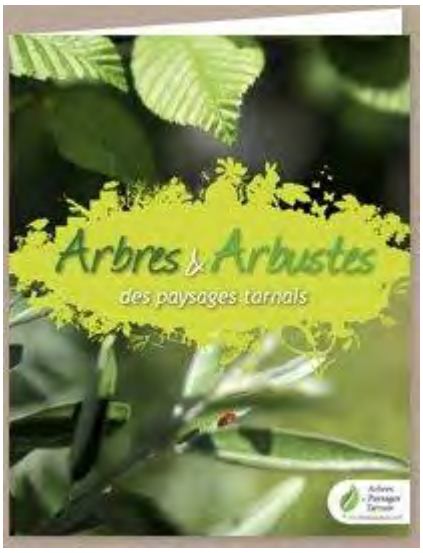
C — Le bleu choisi, autre teinte en constraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.



Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ANNEXE 2 – CHOIX DES ESSENCES DES PLANTATIONS

Concernant le choix des essences des plantations, il s'agit de se référer à la brochure « Arbres et arbustes des paysages tarnais » de l'association *Arbres et paysages tarnais* permettant de connaître les caractéristiques des arbres et arbustes champêtre de notre département.



Coordonnées :

Association Arbres & Paysages Tarnais
La Milliasolle
BP 89 – 81003 Albi cedex

Tel : 05 31 81 99 59

info@arbrespaysagestarnais.asso.fr

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

S²LO
69/72

LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

ACCÈS PRIVATIFS : Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisin.

ADAPTATIONS MINEURES : Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

ALIGNEMENT : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière).
La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE : Surface limitée par les limites du domaine public.

ESPACES LIBRES : espaces non artificialisés.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

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

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITES SÉPARATIVES : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés… La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.
Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le 27/06/2025
ID : 081-200066124-20250616-110_2025-DE

OPÉRATION D'ENSEMBLE : il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SABLIERE : poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

SURFACE DE PLANCHER : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.
Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.
Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

UNITE FONCIERE : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE PRIVÉE :
Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.