



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGOIS



Envoyé en préfecture le 12/04/2019
Reçu en préfecture le 12/04/2019
Affiché le 12/04/2019
ID : 081-248100737-20190409-DEL2019_041-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME **Lescure d'Albigeois**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

REGLEMENT **après modification et EP**

Historique du PLU	
Modification simplifiée N°2	11/2018
Approbation modification N°1	29/05/2017
Approbation modification simplifiée N°1	28/03/2015
Approbation de la révision	25/09/2014

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE U1	6
ZONE U2.....	13
ZONE U3.....	21
ZONE U4.....	29
ZONE UL.....	36
ZONE UX.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
ZONE AU.....	50
ZONE AUXO	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	60
ZONE A – ZONE AGRICOLE	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	69
ZONE N.....	71

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Article U1-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article U1-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale présente dans la zone ;
- les opérations concernant la construction de 5 à 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 20% de logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;
- les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 30% de logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;
- la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.

Article U1-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

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

Article U1-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE**

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article U1-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article U1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**U1-6.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou emprise publique ;
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

U1-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) La construction d'une piscine, ou d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ne peut s'implanter le long de la voie, mais doit être implantée en recul de 3 mètres minimum de la voie de desserte ou emprise publique ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- c) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route départementale. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Cela s'applique aux piscines.
- d) Hors agglomération, le long de la RD70, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article U1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**U1-7.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales ; elles doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.
- b) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette dernière.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

U1-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) L'implantation d'une annexe à une construction principale qui excède 20 m² de surface de plancher doit respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article U1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U1-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U1-10 : Hauteur maximale des constructions**U1-10.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 11 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

U1-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article U1-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1/ PRINCIPES GENERAUX**

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.

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes. La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Concernant les **espaces protégés au titre des Monuments Historiques**, les matériaux traditionnels devront être conservés et restaurés : couverture en tuiles « canal », enduit à la chaux, éléments modénature en brique, menuiseries bois.

Les **éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme**, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être

laissés apparents doivent être enduits. Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être inférieure ou égale à 35%.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que celui de la construction principale.

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

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1 mètre au-dessus du mur bahut.

La hauteur de toutes les autres clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur leur emprise.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboliques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article U1-12 : Stationnement

U1-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les travaux

d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

U1-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

U1-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

U1-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- b) Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 1 place par logement.
- c) **Constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher
- d) **Constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux** : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- e) **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

Article U1-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés.

Article U1-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article U1-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U1-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE U2

Article U2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article U2-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale présente dans la zone ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules présente dans la zone ;
- les opérations concernant la construction de 5 à 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 20% de logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;
- les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 30% de

logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;

- la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.
- b) Au sein du secteur U2₁, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter une proportion de 50% de logements sociaux, et une densité minimale de 30 logements par hectare. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, il est admis une majoration de 10% des droits à construire autorisés par le présent règlement dans le respect de la hauteur totale fixée à l'article U2-10.
- c) Au sein du secteur U2₂, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter une proportion de 50% de logements sociaux, et une densité minimale de 35 logements par hectare. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, il est admis une majoration de 10% des droits à construire autorisés par le présent règlement dans le respect de la hauteur totale fixée à l'article U2-10.

Article U2-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour. Les voies publiques ou privées desservant plus de trois lots doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Article U2-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article U2-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**U2-6.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

U2-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Le long de la voie communale n°5 (chemin de la Barricade), les constructions et installations doivent s'implanter à 12 mètres minimum de l'axe de la voie ;

- c) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route départementale. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Cela s'applique aux piscines.
- d) Hors agglomération, le long de la RD70, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

U2-7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des deux ; elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres, par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

U2-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

Article U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U2-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U2-10 : Hauteur maximale des constructions

U2-10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 11 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

U2-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article U2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1/ PRINCIPES GENERAUX**

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.

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes. La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être inférieure ou égale à 35%.

Les toitures seront de préférence couvertes de tuiles de terre cuite pour l'habitat et ses annexes.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que celui de la construction principale.

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

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1 mètre au-dessus du mur bahut.
- haie végétale ou talus naturel formant clôture.
- La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur leur emprise.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article U2-12 : Stationnement

U2-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet. Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction. Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

U2-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

U2-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

U2-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 1 place par logement.

- b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher
- c) Constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Article U2-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

Article U2-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article U2-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U2-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE U3

Article U3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'hébergement hôtelier ;

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article U3-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale présente dans la zone ;
 - les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules présente dans la zone ;
 - les opérations concernant la construction de 5 à 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 20% de logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, à condition de respecter une proportion minimale de 30% de logements sociaux (dans le cas d'un nombre décimal, le nombre entier supérieur devra obligatoirement être retenu) ;
 - la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.

- b) Au sein du secteur U3₁, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter une proportion de 100% de logements sociaux. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, il est admis une majoration de 10% des droits à construire autorisés par le présent règlement dans le respect de la hauteur totale fixée à l'article U3-10.
- c) Au sein des secteurs U3₂, U3₃ et U3₄, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur chaque secteur (pièce n°3 du dossier de PLU).

Article U3-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

U3-3.1- ACCES

U3-3.1- 1-DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U3-3.1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U3₂

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera :

- au sud par un accès unique à double sens, depuis une contre-allée bordant la RN88,
- au l'est, par un accès rejoignant le quartier de Najac.

ZONE U3₃

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera par une nouvelle voie créée reliant le giratoire de l'Hermet à l'allée des fleurs.

ZONE U3₄

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte de la zone se fera :

- des accès directement connectés à la voie de desserte créée le long de la RN88.

U3-3.2- VOIRIE

U3-3.2- 1-DISPOSITIONS GENERALES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

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

U3-3.2- 2-DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U3₂

RÈGLEMENT

22

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- les voies principales à double sens doivent avoir une emprise minimum de 11 mètres,
- les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 7 mètres.

ZONE U3₃

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- la voie de desserte interne à double sens doit avoir une emprise minimum de 9 mètres.

Article U3-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

Eaux USEES

Si le réseau d'assainissement collectif existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée.

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

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

Eaux PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article U3-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

RÈGLEMENT

23

Article U3-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**U3-6.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

U3-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) **Le long de la RN88**, en dehors des espaces urbanisés ou en l'absence de traitement spécifique permettant de déroger à la loi Barnier, les constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public, doivent s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.
Dans le cas contraire, elles devront s'implanter :
 - à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RN88 en U34,
 - à une distance minimum de 30 mètres de l'axe de la RN88 en U32 et U33.
- c) En U32 et U33, les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul des voies de desserte créées, avec un minimum de 5 mètres.
- d) **Le long de la voie communale n°5 (chemin de la Barricade)**, les constructions et installations doivent s'implanter à 12 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- e) **Le long des routes départementales**, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route départementale. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Cela s'applique aux piscines.
- f) **Hors agglomération, le long de la RD903, de la RD97, et de la RD70**, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article U3-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**U3-7.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des deux ; elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres, par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

U3-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

Article U3-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U3-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article U3-10 : Hauteur maximale des constructions

U3-10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

U3-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.
- c) Dans le secteur U3₁, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 11 mètres au faitage.

Article U3-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/ PRINCIPES GENERAUX

Le projet de construire 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.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les projets d'architecture contemporaine pourront être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant ; les matériaux naturels et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels sont recommandés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être inférieure ou égale à 35%.

Les toitures seront de préférence couvertes de tuiles de terre cuite pour l'habitat et ses annexes.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que celui de la construction principale.

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

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1 mètre au-dessus du mur bahut.
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- haie végétale formant clôture.

Les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur leur emprise.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article U3-12 : Stationnement

U3-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet. Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction. Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

U3-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

U3-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

U3-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 1 place par logement.

- b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher
- c) Constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article U3-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

U3-13.1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les nouvelles opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres communs d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération intégrant pour moitié des espaces verts plantés.

U3-13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation, des dispositions particulières s'imposent aux zones suivantes :

ZONE U3₂ : Les voies de desserte internes à la zone devront être bordées d'alignements d'arbres à haute tige. La limite sud de la zone U3₂, en bordure de la RN88, devra recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 10 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de constituer un écran végétal assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier.

ZONE U3₃ : La limite sud-est de la zone, en bordure de la RN88, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé d'une épaisseur minimum de 10 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de constituer un écran végétal assurant l'intégration paysagère de la zone.

ZONE U3₄ : La limite nord de la zone U3₄, en bordure de la RN88, devra recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 10 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de constituer un écran végétal assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier.

Article U3-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article U3-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U3-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE U4

Article U4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'hébergement hôtelier ;
- au commerce.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article U4-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale présente dans la zone ;
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou vente de véhicules présente dans la zone.
- la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.

Article U4-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article U4-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Si le réseau d'assainissement collectif existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée.

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

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

RÈGLEMENT

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article U4-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U4-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

U4-6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

U4-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route départementale. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Cela s'applique aux piscines.
- c) Hors agglomération, le long de la RD903, de la RD97 et de la RD71, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article U4-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

U4-7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales ; elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

U4-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas d'un terrain présentant une largeur sur rue principale inférieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales, en respectant un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres, par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.
- b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- c) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

Article U4-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U4-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article U4-10 : Hauteur maximale des constructions**U4-10.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

U4-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article U4-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1/ PRINCIPES GENERAUX**

Le projet de construire 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.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les projets d'architecture contemporaine pourront être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant ; les matériaux naturels et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels sont recommandés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être inférieure ou égale à 35%.

Les toitures seront de préférence couvertes de tuiles de terre cuite pour l'habitat et ses annexes.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que celui de la construction principale.

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

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en brique ou en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,60 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue et situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1 mètre au-dessus du mur bahut.
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- haie végétale formant clôture.

Les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur leur emprise.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article U4-12 : Stationnement

U4-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

U4-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

U4-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

U4-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) **Constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 1 place par logement.
- b) **Constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux** : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article U4-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 50% de celle du terrain d'assiette du projet.

Article U4-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article U4-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U4-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UL

Article UL-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article UL-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires à la destination de la zone (gardiennage).
- la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.

Article UL-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article UL-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE**

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article UL-5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article ;
- d) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Article UL-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales ; dans ce cas elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UL-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UL-10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article UL-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/ PRINCIPES GENERAUX

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.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

RÈGLEMENT

39

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboliques et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article UL-12 : Stationnement

Non réglementé.

Article UL-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m².

Article UL-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article UL-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UX

Article UX-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article UX-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités existantes sur la zone, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

b) Au sein des secteurs UX1 et UX2, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UX-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte du secteur UX1 se fera par de nouveaux accès créés ou aménagés depuis le chemin de Lavergne et depuis le chemin raccordé au giratoire de Najac

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation, la desserte du secteur UX2 se fera :

- à l'ouest, par une nouvelle voie créée reliant le giratoire de l'Hermet à l'allée des fleurs,
- à l'est par la RD97.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article UX-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE**

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

EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de celui-ci, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve :

- qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ;
- qu'il soit conçu de façon à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

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

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des

recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article UX-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UX-6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UX-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Le long de la RN88, en dehors des espaces urbanisés ou en l'absence de traitement spécifique permettant de déroger à la loi Barnier, les constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public, doivent s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.
Dans le cas contraire, parce qu'une étude spécifique a été menée et est jointe au présent dossier, elles pourront s'implanter :
 - à une distance minimum de 10 mètres de l'axe de la voie en UX1, et entre les giratoires de l'Arquipeyre et de Gaillaguès,
 - à une distance minimum de 30 mètres de l'axe de la voie en UX2.
- c) Hors agglomération, le long de la RD903, de la RD90 de la RD70 et de la RD71, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article UX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement de la limite séparative.

Lorsque sur l'unité foncière voisine, il existe une construction à usage d'habitation, la construction devra être implantée à une distance de 5 m minimum de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation

Article UX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX-10 : Hauteur maximale des constructions

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- d) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article UX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Sauf impératif technique avéré, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement située sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'acrotère ou le faîtage, et présentera une hauteur maximale d'un mètre.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre. La hauteur totale de celles-ci pourra être portée à 1,80 mètre maximum dans le cas d'une nécessité de masquer des locaux de stockage de déchets ou locaux et installations techniques. Dans tous les cas, elles doivent être doublées de haies champêtres d'essences locales à petit et moyen développement, permettant d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Sont admises les essences suivantes : le fusain

d'Europe, l'érable champêtre, le noisetier, la viorne lantane, le charme commun, le cornouiller, l'alisier torminal et l'aubépine monogyne. Les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont prosrites.

Article UX-12 : Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins de l'activité des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Article UX-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

UX-13.2 – DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Tout terrain devra conserver au moins 15% de sa superficie en espaces libres de pleine terre (surfaces non imperméabilisées). Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre pour 50m² d'espaces libres. Les arbres seront au maximum regroupés aux franges du terrain pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments. Il devra néanmoins être réservé une distance minimale de 5 mètres entre chaque arbre planté afin d'assurer leur bon développement.

Les aires de stationnement d'une surface de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

UX-13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les traitements végétalisés des zones Ux1 et Ux2 seront conformes aux schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation.

Article UX-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article UX-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Article AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- le commerce.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, l'installation de caravanes, résidences mobiles ou habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU.

Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Sont autorisées les constructions et installations :

- sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », annexé au présent dossier de PLU ;
- sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone respectant le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur la zone (pièce n°3 du dossier de PLU),
- sous réserve qu'un minimum de 50% du programme de logements soit affecté à des logements sociaux
- et sous réserve qu'une densité minimale de 37,5 logements par hectare soit respectée.

b) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

c) La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme sont autorisés à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.

Article AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation établi pour la zone, la desserte doit être obligatoirement assurée par trois accès : un accès depuis le chemin des Grèzes au nord, un accès depuis le chemin de Cami Viel au sud, et un accès depuis la rue des Jardiniers à l'est.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

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

Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement, l'emprise minimale des voies doit être de 12 mètres pour les voies primaires (dont 5,5 m de chaussée), de 8 mètres pour les voies secondaires (dont 5 m de chaussée), et de 4,50 mètres pour la voie tertiaire (dont 3 m de chaussée).

Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain. La réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d'aménagement occasionnant l'imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite sera autorisé au réseau ou au fossé public.

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d'agglomération. Celles-ci seront conformes à la réglementation en vigueur, en particulier à la norme NF EN 752.2 et au cahier des

recommandations à l'attention des aménageurs prenant notamment la pluie trentennale comme pluie de référence. Il appartiendra, de plus, au demandeur de faire apparaître les mesures prises pour la préservation de la sécurité des biens et des personnes concernés par les débordements dus à son projet au cours des orages plus violents.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article AU-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AU-6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter au sein d'une bande de 10 mètres de profondeur, calculée à partir du bord extérieur de la voie ou de l'emprise publique, et être :
- à l'alignement de la voie primaire interne à la zone,
 - en recul des voies secondaires et tertiaires avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

AU-6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article 1AU-6.1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'une annexe à la construction principale, une implantation en dehors de la bande de 10 mètres à partir du bord de la voie ou emprise publique est possible.
- b) Lorsqu'il s'agit d'une piscine, l'implantation doit se faire obligatoirement en recul de la voie ou emprise publique, avec une distance minimale de 3 mètres.
- c) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AU-7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des deux ; elles doivent

respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres, par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

AU-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 11 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1/ PRINCIPES GENERAUX

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.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2/ LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les projets d'architecture contemporaine pourront être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant ; les matériaux naturels et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels sont recommandés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être inférieure ou égale à 35%.

Les toitures seront de préférence couvertes de tuiles de terre cuite pour l'habitat et ses annexes.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que celui de la construction principale.

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

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures en façade sur rue et situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 1 mètre au-dessus du mur bahut.
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- haie végétale formant clôture.

Les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur leur emprise.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation ; les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions paraboles et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique avérée.

Article AU-12 : Stationnement

AU-12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation ou transformation d'une construction existante.

AU-12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

AU-12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

AU-12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) **Constructions destinées à l'habitation :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 1 place par logement.

- b) **Constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux :** 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

b) Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement, et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins également à 50% de celle du terrain d'assiette du projet.

c) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 20% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

d) Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement :

- la voie de desserte principale de la zone (liaison viaire primaire) devra être bordée d'un double alignement d'arbres à haute tige ;
- les arrières de parcelles devront être végétalisées sur l'ensemble des surfaces laissées libres ;
- les limites de la zone contigües aux zones bâties préexistantes doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les quartiers environnants. Les limites devront être végétalisées sur une épaisseur d'au moins 4 mètres, et pourront de plus être traitées sous forme de noue paysagère plantée.

Article AU-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article AU-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

ZONE AUx0

Article AUx0-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article AUx0-2.

Article AUx0-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 40% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40 m² de surface de plancher ;
- l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette.

Article AUx0-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article AUx0-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article AUx0-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUx0-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) La construction d'une piscine, ou d'une annexe à une construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum de la voie de desserte ou emprise publique ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- c) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Article AUx0-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article AUx0-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUx0-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUx0-10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AUx0-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article AUx0-12 : Stationnement

Non réglementé.

Article AUx0-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article AUx0-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est limité à la valeur 0,1.

Article AUx0-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUx0-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A – ZONE AGRICOLE

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Dans l'ensemble de la zone A (A et A1) :**
 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.
- b) **Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles »,** les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU.
- c) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation du Tarn et de ses affluents,** les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation, annexé au présent dossier de PLU.
- d) **Au sein de la zone A hors secteur A1 :**
 - les installations classées pour l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
 - les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à une exploitation agricole en activité présente dans la zone, et d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est indispensable à l'exploitation agricole ;

- d'être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme.

e)

Au sein du secteur A1 :

- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40 m² de surface de plancher ;
- l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette ;
- l'extension d'une construction destinées à l'artisanat, existante et en activité à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher totale de la construction à la date d'approbation du PLU.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

RÈGLEMENT

63

- l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S conformément à la réglementation en vigueur,
- ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

A6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) **Le long de la RN88**, les constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, et les réseaux d'intérêt public, doivent s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.
- c) **Le long de la voie communale n°5 (chemin de la Barricade)**, les constructions et installations doivent s'implanter à 12 mètres minimum de l'axe de la voie.
- d) **Le long de la RD903, de la RD90, de la RD97, de la RD70, et de la RD71**, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.
- e) **Le long des routes départementales**, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A-7.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales ; dans ce cas elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

A-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec minimum de 3 mètres.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

En secteur A1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions**A10.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

A10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et de 15 mètres au faitage.
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 / PRINCIPES GENERAUX**

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.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

La conception des bâtiments agricoles ou forestiers devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les autres constructions, les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures à pentes doivent présenter des pentes inférieures à ou égale 35%. Les toitures terrasses ou toitures monopente sont autorisées uniquement pour les bâtiments agricoles ou forestiers, dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes de tuiles de terre cuite, ou matériaux d'aspect similaire, et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

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

Article A-12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Article A-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article A-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A-16 : Communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article N2 ;
- la suppression des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du présent PLU ;
- le défrichement des parcelles en état de bois à la date d'approbation du présent PLU.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Dans l'ensemble de la zone (N, N1 et NL) :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et 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 ;
 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5/III du code de l'urbanisme à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur.
- b) Au sein des secteurs soumis au risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du PPR relatif à ce risque, annexé au présent dossier de PLU.
- c) Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation du Tarn et de ses affluents, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation, annexé au présent dossier de PLU.
- d) Au sein des secteurs soumis au risque d'effondrement des berges du Tarn, les constructions et installations sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Effondrements des berges en amont du barrage de rivières, annexé au présent dossier de PLU.
- e) Au sein du secteur N1 :
- l'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ;

- la construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40 m² de surface de plancher ;
 - l'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 15 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale à usage d'habitation située sur le terrain d'assiette ;
 - l'extension d'une construction destinées à l'artisanat, existante et en activité à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher totale de la construction à la date d'approbation du PLU.
- f) Au sein du secteur N3 :
- les constructions à usage agricole sous condition d'être liées à une exploitation en activité à la date d'approbation du PLU (exploitation horticole).
- g) Au sein du secteur NL :
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
 - l'implantation d'une habitation légère de loisirs à condition d'être implantée au sein d'un parc résidentiel de loisirs spécialement aménagés à cet effet.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

- l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., conformément à la réglementation en vigueur.
- ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent les dispositions prévues au chapitre 3 du règlement d'assainissement collectif communautaire.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Distribution Electrique

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés ou intégrés au bâti existant.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6.1- Dispositions Générales

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de la voie de desserte ou emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

N6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Le long de la RN88 les constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, et les réseaux d'intérêt public, doivent s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- c) Le long de la RD903, de la RD90, de la RD97, et de la RD71, les constructions et installations doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- d) Le long des routes départementales, les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route. Cette distance doit être augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**N-7.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales ; dans ce cas elles doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec minimum de 3 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

N-7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec minimum de 3 mètres.

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

En secteur N1 et en secteur NL, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions**N-10.1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Dans l'ensemble de la zone hors secteur NL, les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 9 mètres au faitage.
- b) Au sein du secteur NL, les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,5 mètres au faitage.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.
- d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

N-10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 / PRINCIPES GENERAUX

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.

La restauration et la modification des constructions devront maintenir l'aspect général et l'unité de l'ensemble existant.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5/III du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent PLU, doivent être intégralement conservés et mis en valeur. La modification du volume et de l'aspect des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés et à leur proche environnement. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial.

2 / LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Pour les autres constructions, les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

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

TOITURES

Les toitures doivent présenter une homogénéité d'aspect au sein d'un même ensemble de constructions.

Les toitures à pentes doivent présenter des pentes inférieures ou égales à 35%. Les toitures terrasses ou toitures monopente sont autorisées uniquement pour les bâtiments agricoles ou forestiers, dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

La couverture des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

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

Article N-12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé

Article N-14 : Coefficient d' occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article N-15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N-16 : Communications électroniques

Non réglementé.