TARN

GARRIGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA ETUDES PLURALITES

vzerbib1@gmail.com
06 82 05 00 64

1ère RÉVISION

Arrêté le : 25/09/2025

Approuvé le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

EFFETS DU PLU ..... P. 3

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE ..... P. 5

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DIFFERENTES ZONES DU PLU ..... P. 7

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (DÉFINITIONS) ..... P. 10

ZONE U ..... P. 12

ZONE AU ..... P. 28

ZONE A ..... P. 42

ZONE N ..... P. 58

ANNEXES ..... P. 73

EFFETS DU PLU

1. CHAMP D'APPLICATION

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

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

2. RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques, qu'ils soient exécutés par une personne publique ou privée, et qu'ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de toute formalité.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Seules les constructions et travaux dispensés de toute formalité uniquement en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés, et mentionnées à l'article R*.421-5 du Code de l'Urbanisme (L.421-8, L.421-5b) peuvent ne pas être conformes aux présentes règles d'urbanisme.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3).

4. DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (articles L.152-4 à L.152-5-2).

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

5. AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
- les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme : R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (archéologie), L.111-19 à 21 et R.119-25 (stationnement), R.111-26 (préoccupations d'environnement), R.111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
- les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
- l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme (voies spécialisées) ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan**;**
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - *Les zones d'aménagement différées*
  - *Le droit de préemption urbain*
  - *Les zones d'aménagement concerté*
  - *Les périmètres sensibles*
  - *Les périmètres de restauration immobilière*
  - *Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres*
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis à vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines *(U)*, des zones à urbaniser *(AU)* et des zones agricoles, naturelles ou forestières *(A, N).*

Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices *(lettres ou chiffres)* ajoutés à cette nomenclature.

Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'appliquent à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU délimite les zones suivantes :

U	**Zone urbanisée équipée à vocation principale d'habitat :** - **Le secteur UA correspond au noyau villageois historique.** - **Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente, situés dans la continuité directe du noyau historique.** - **Le secteur UC correspond aux groupes d'habitations (au moins 5 habitations contiguës) disjoints du centre-bourg et un secteur UCa correspond au quartier disjoint plus dense de Vizols.**
AU	**Zone destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'ouverture à l'urbanisation se fera selon un échéancier défini. La zone comprend 3 secteurs AU1, AU2 et AU3.**
A	**Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend :** - **Secteur A : zone agricole ordinaire.** - **Secteur Ap : correspondant aux abords des routes ouvrant des perspectives paysagères.** - **STECAL A1 : correspondant à une exploitation agri-touristique.** - **STECAL A2 correspondant à une micro brasserie.**
N	**Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel…). La zone comprend :** - **Secteur N : zone naturelle ordinaire.** - **Secteur Nl : secteur lié aux loisirs.** - **Secteur Np : protection des bâtiments traditionnels remarquables.** - **Secteur Ntvb : correspondant à la trame verte et bleue et secteur Ntvbr également concerné par un risque d'éboulement.**

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Sont autorisées sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 2 X 63 KV les abattages d'arbres et de branches se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Article L323-4 du code de l'énergie).

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : OUVRAGES TECHNIQUES

Tous travaux à proximité des lignes électriques et des conduites de gaz nécessitent la consultation du service gestionnaire de la servitude au stade du projet.

Dans les secteurs boisés et les espaces boisés classés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit de la ligne à 2 X 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Article L323-4 du code de l'énergie).

Les gestionnaires des lignes électriques sont consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis d'aménager situés à moins de 100 mètres de ces réseaux.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de respecter les destinations autorisées dans la zone. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

Toutes installations ou aménagements susceptibles de générer des nuisances sont implantées de la manière la moins impactante pour l'environnement et le voisinage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les pétitionnaires se réfèreront à l'étude « Couleurs et matériaux du Tarn » élaborée par le CAUE81. En outre, le blanc sera autorisé.

Les prescriptions architecturales définies par le règlement ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Les dispositions des règlements des Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) sont opposables aux tiers.

3. MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET L'EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L.151-28 du CU, le règlement du PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4. ADAPTATIONS CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet de régulariser ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'augmente pas cette non-conformité (ainsi la reconstruction d'un bâtiment existant peut s'implanter dans les mêmes conditions que l'existant).

5. RECONSTRUCTIONS À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L.111-15 du code de l'urbanisme).

6. RESTAURATIONS DE BÂTIMENTS

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23 du Code de l'Urbanisme). Le bâtiment doit être repéré comme élément de paysage identifié dans le présent PLU (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

7. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent règlement ne concernent pas les occupations et utilisations des sols suivantes : les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

8. APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

9. RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS ENCLAVÉS

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

10. STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

11. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (DÉFINITIONS)

Décret du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU.

Exploitations agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerces et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. **Restauration :** constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. **Activité de service avec accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. **Cinéma :** toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. **Hôtel :** établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. **Autre hébergement touristique :** constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (Article R.151-29 du code de l'urbanisme).

ZONE U

La zone Urbaine comprend 4 secteurs : UA, UB, UC et UCa

Le secteur UA correspond au noyau historique. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente contigus au centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain plus aéré constitué de maisons individuelles pour la plupart dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur UC correspond aux groupes d'habitations (au moins 5 habitations contiguës) disjoints du centre-bourg et un secteur UCa correspond au quartier disjoint plus dense de Vizols.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- **Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU.**
- **Les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU ne peuvent pas être détruits ou détériorés (sauf raisons de sécurité dument justifiées). Concernant ces éléments paysagers, seuls les extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.**
- **Les éléments du petit patrimoine repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent pas être détruits (sauf raisons de sécurité dument justifiées). Si des travaux de préservation doivent avoir lieu, l'architecture d'origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).**

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			**X**
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			**X**
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	**X** **UA, UB**	**X** **UC, UCa** **Seulement extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes**	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	**X** **UA, UB**		**X** **UC, UCa**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		**X** **UA, UB** **et de ne pas excéder 300m² d'emprise au sol** **X** **UC, UCa** **Seulement dans le cadre de changements de destination des constructions existantes**	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Commerce et activités de service	**Restauration :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	**X** **UA**		**X** **UB, UC, UCa**
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			**X**
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	**X** **UA**	**X** **UB** **Si possibilité de stationnement privatif** **X** **UC, UCa** **Seulement extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes et si possibilité de stationnement privatif**	
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.		**X** **UA** **Si possibilité de stationnement privatif**	**X** **UB, UC, UCa**
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			**X**
	Cinéma	**X** **UA**		**X** **UB, UC, UCa**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	**X**		

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	**X**		
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	**X** **UA**		**X** **UB, UC, UCa**
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	**X** **UA**		**X** **UB, UC, UCa**
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	**X** **UA**		**X** **UB, UC, UCa**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	**X**		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions liées à l'activité manufacturière et industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			**X**
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.		**X** **UA, UB** Si lié à une activité existante sur la même unité foncière et sous réserve de ne pas excéder 150m² d'emprise au sol	**X** **UC, UCa**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Bureau :** constructions destinées aux activités de direction, communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et des administrations publiques assimilées.	**X** **UA**	**X** **UB** **Si possibilité de stationnement privatif** **X** **UC, UCa** **Seulement extensions, annexes et changements de destination des constructions existantes et si possibilité de stationnement privatif**	
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.			**X**

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

Objet	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			**X**
Carrières, gravières			**X**
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		**X** Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			**X**
Dépôts divers			**X**
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			**X**
Affouillements et exhaussements du sol		**X** si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	

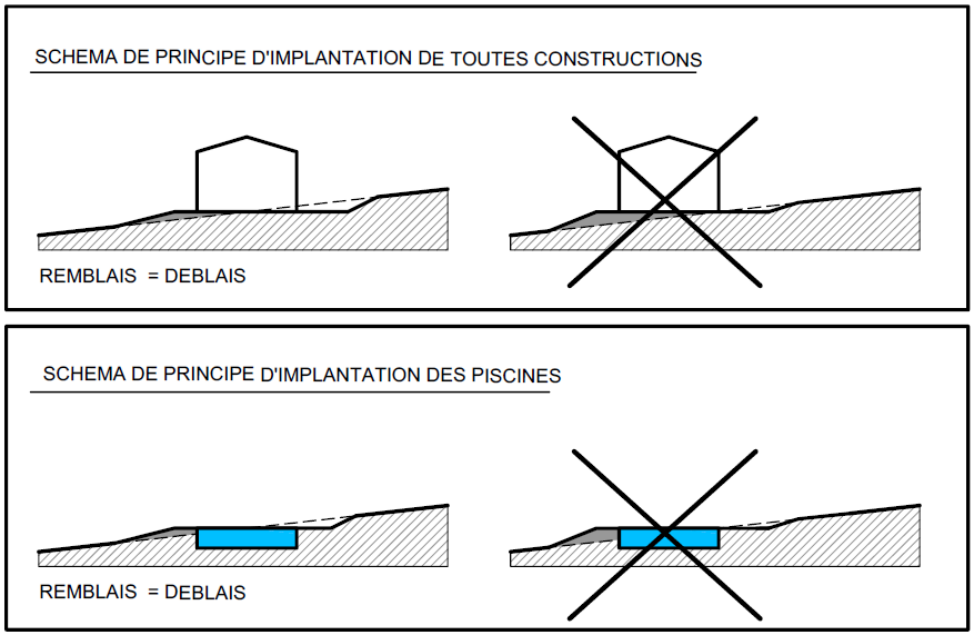
SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération (remblais et déblais) ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions*

- Artisanat et commerce de détail : 150 m² maximum
- Autres constructions :
  - **Secteur UA :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière concernée dans la zone sans pouvoir excéder 350m²;
  - **Secteur UB :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière concernée dans la zone sans pouvoir excéder 350m² ;
  - **Secteur UCa :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière concernée dans la zone sans pouvoir excéder 350m².
  - **Secteur UC :**
    - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière concernée dans la zone sans pouvoir excéder 350m² ;
    - Pour les habitations de moins de 135m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit

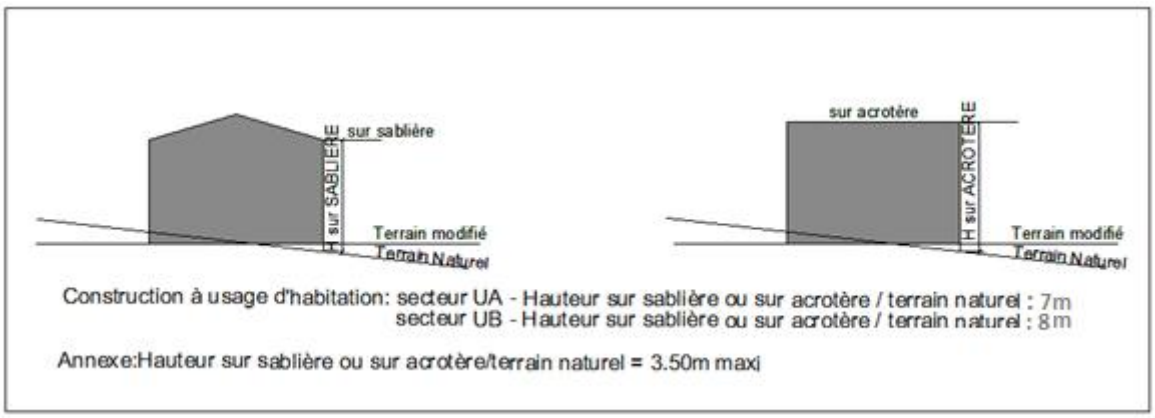
pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 40m² l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.

- Pour les habitations de 135m² et plus, l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.
- L'ensemble des annexes* hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher* ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 100 m².

1.2 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux, en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur….

- **Secteur UA :** la hauteur des constructions* à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 7 m.
- **Secteurs UB, UC et UCa :** la hauteur des constructions* à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou attique sans pouvoir excéder 7 m.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

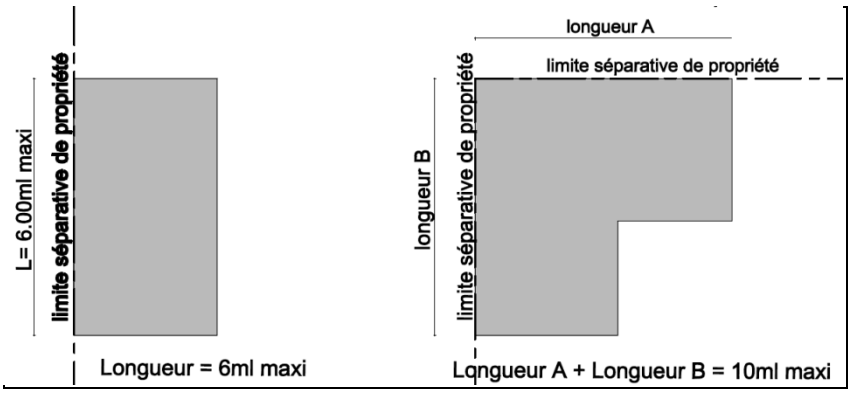
Les surélévations, extensions*, aménagements, annexes, déconstructions et reconstructions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- **Equipements publics et d'intérêt collectif :** non règlementé
- Hors agglomération, l'implantation des constructions se fera à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. Ce recul est porté à 20 mètres en cas de plantations d'alignement.
- Dans les limites de l'agglomération, l'implantation des constructions se fera à 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

- **Par rapport aux autres voies :** toute construction nouvelle (hors annexes) sera implantée soit selon l'alignement des constructions immédiatement voisines, soit selon un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Ce retrait s'applique aussi aux parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Les surélévations, extensions, aménagements ou annexes de bâtiments existants** pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;
- **Les annexes* hors piscine** peuvent être implantées en limite séparative :
  - S'il existe sur la parcelle mitoyenne, un ou plusieurs bâtiments implantés sur la limite séparative concernée et qui soit de dimensions équivalentes à la construction projetée.
  - Ou sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative (schéma ci-dessous).



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale de 3 m de la limite séparative en secteur UA et UC et à 1m en secteur UB et UCa (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sauf en cas de mitoyenneté, les nouvelles constructions à usage d'habitation seront implantées à au moins 6 m de la maison existante afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.
- L'implantation des annexes est non réglementée

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

VOIR AUSSI DISPOSITIONS GENERALES

2.1 Qualité environnementale des constructions

Conformément à l'article L152.5 CU, des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

2.2 Façades, matériaux

Toutes les maçonneries prévues pour être enduites, devront être enduites, y compris les murs-bahut*des clôtures.

- **En secteur UA :**
  - Tous les éléments traditionnels (génoises*, lambrequins, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ou reproduits dans le respect de l'architecture originelle.
  - Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

2.3 Les menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs ferronneries* seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.4 Les toitures

- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation (hors annexes), en cas de toiture en pente traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la tuile courbe traditionnelle locale. Elles pourront être blanches. La pente sera comprise entre 30 et 35%.
- **En secteur UA,** en restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées.

2.5 Les éléments rapportés

Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;

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

2.6 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti.

2.7 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur en front d'espace public et pour les parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble et 2 mètres de hauteur en limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative et en limite avec les zones A et N. En front d'espace public, un soubassement bâti d'une hauteur de 20 cm minimum et 65 cm maximum est obligatoire.
- En limite de zone A et N, une haie bocagère dense composée d'essences locales et variées est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine…) seront autorisés.

Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** *(voir suggestions d'essences végétales en annexe au présent document)* ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage**. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public. Les grillages devront avoir une maille suffisante pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale ;

- **Dans le secteur UA,** 30% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés et végétalisés dont au moins 50% en pleine terre ;
- **Dans les secteurs UB et UCa,** 30% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 60% en pleine terre. Pour les unités foncières de moins de 500m², ce pourcentage est ramené à 20% minimum dont au moins 50% en pleine terre ;

- **Dans le secteur UC,** 40% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre.

IV - Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Secteur UA : non règlementé.

Secteurs UB, UC et UCa : il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques. Elles seront de préférence éco aménagées.

Tous secteurs : pour les autres constructions le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération et seront de préférence éco aménagées.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Hors agglomération, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité et débit suffisants.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales.
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

2.4 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui, par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les autres cas, les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière concernées dans la zone. Des systèmes de rétention et de limitation du débit de restitution au réseau d'eaux pluviales seront prévus. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain ou stockées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

En secteurs UA, UC et UCa :

- En l'absence de réseau de collecte, ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit en sortie de la parcelle sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une pluie décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m3 de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m3 de stockage et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m3 de stockage.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, numérique, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou pose en souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

La zone comprend 3 secteurs indicés AU1 à AU3 pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU.

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque secteur.

Les boisements linéaires ou ponctuels (haies ou arbres isolés) repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre de l'environnement), doivent être conservés, entretenus, régénérés si besoin. La création d'accès pour la desserte des constructions à venir est autorisée.

Destinations et sous destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Interdite
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			**X**
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Interdite
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		**X**	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.		**X**	
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			**X**
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une		**X AU2**	**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Interdite
Commerce et activités de service	**clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			**AU1 et AU3**
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Cinéma		**X AU2**	**X AU1 et AU3**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Destination
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		**X Et sous réserve d'une bonne intégration dans le site**	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Destination
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.		**X AU1 et AU2**	**X AU3**
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Destination
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			**X**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions liées à l'activité manufacturière et industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			**X**
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Destination
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Bureau :** constructions destinées aux activités de direction, communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et des administrations publiques assimilées.		**X**	
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.			**X**

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

Objet	Autorisé	Autorisée sous condition de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	Interdit
Aire de de stationnement collectif		**X AU2**	**X AU1 et AU3**
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			**X**
Carrières, gravières			**X**
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		**X Et dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur**	
Dépôts de véhicules			**X**
Dépôts divers			**X**
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			**X**
Affouillements et exhaussements du sol		**X Et si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public**	

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible *(se reporter au chapitre "emprise au sol").*

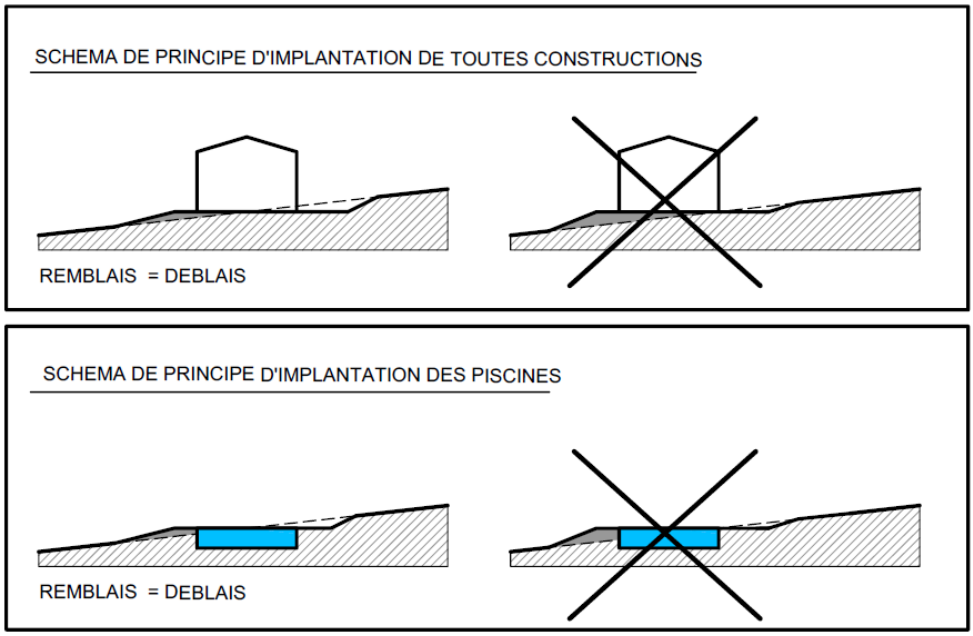
SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.3 Emprise au sol* des constructions*

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière ;
- L'emprise au sol* des constructions est portée à 70 % dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.

1.4 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux, en pied de construction et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur….

- **Secteurs AU1 et AU3 :** La hauteur des constructions* à usage d'habitation individuelle est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou attique sans pouvoir excéder 7 m ;
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m sous réserve de ne pas excéder 2,5 m en limite séparative.

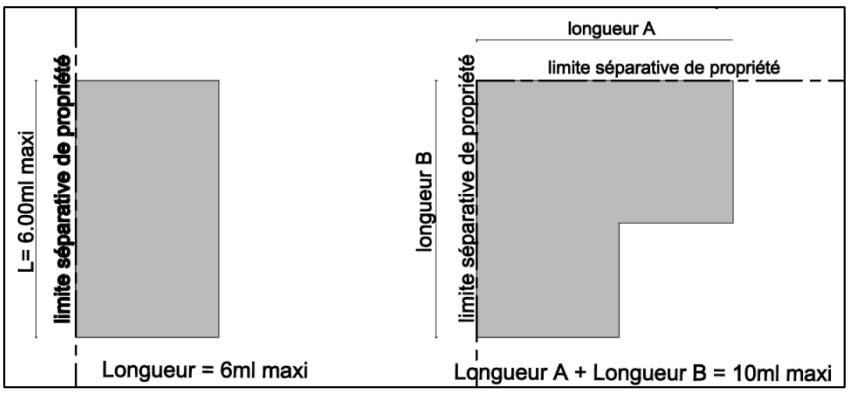
- **Secteur AU2 :** La hauteur des constructions* est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 7 m ;

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations de constructions devront respecter les orientations définies par les OAP pour chaque secteur.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les implantations de constructions devront respecter les orientations définies par les OAP pour chaque secteur.
- **Les annexes* hors piscine** peuvent être implantées en limite séparative sous réserve :
  - qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative (schéma ci-dessous).
  - ou s'il existe un ou des bâtiments contigus et mitoyens.



- **En secteurs AU1 et AU2, les piscines** seront implantées à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).
- **En secteur AU3, les piscines** seront implantées à une distance minimale de trois mètres de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les pétitionnaires se réfèreront à l'étude « Couleurs et matériaux du Tarn » élaborée par le CAUE81. En outre, le blanc sera autorisé.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Conformément à l'article L152.5 CU, des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

2.2 Les éléments rapportés

- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation… visibles depuis le domaine public devront être masqués.

2.3 Les clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur en front d'espace public et pour les parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble et 2 mètres hauteur en limites séparatives.
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative et en limite avec les zones A et N. En front d'espace public, un soubassement bâti d'une hauteur de 20 cm minimum et 65 cm maximum est obligatoire.
- En limite de zone A et N, une haie bocagère dense composée d'essences locales et variées est obligatoire.
- **Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible

depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine…) seront autorisés.

Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** *(voir suggestions d'essences végétales en annexe au présent document)* ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage**. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public. Les grillages devront avoir une maille suffisante pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

30 % au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre.

IV - Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement collectif dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur ;
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité et débit suffisants.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales.
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

2.4 Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui, par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les autres cas, les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière concernées dans la zone. Des systèmes de rétention et de limitation du débit de restitution au réseau d'eaux pluviales seront prévus. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain ou stockées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte, ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit en sortie de la parcelle sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une pluie décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m3 de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m3 de stockage et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m3 de stockage.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, numérique, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou pose en souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

La zone comprend un secteur Ap correspondant aux abords des routes ouvrant des perspectives sur le grand paysage.

La zone comprend un STECAL A1 correspondant à une exploitation agri-touristique et un STECAL A2 correspondant à une micro brasserie.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement) dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Article L111-15 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L111-23 du Code de l'urbanisme).

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve de respecter les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité.

Pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre du patrimoine), les démolitions, ainsi que les travaux, sont soumis à autorisation. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre.

Le PLU identifie 3 bâtiments susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. L'identification d'un bâti sur le règlement graphique ne garantit pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Celle-ci sera soumise à la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF).

Les changements de destination identifiés ne doivent pas générer d'augmentation du volume existant ni risquer de créer des nuisances au voisinage et aux activités agricoles. En cas de création d'une activité économique, la superficie dédiée à l'activité ne devra pas excéder 50m².

Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).

Les boisements linéaires ou ponctuels (haies ou arbres isolés) repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre de l'environnement), doivent être conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes.

Destinations et sous destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux des récoltes ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	**X en A et STECAL A1 et A2** **Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)**	**X en A et STECAL A1 et A2** **Les logements des exploitants agricoles sous réserve que soit démontrée la nécessité d'assurer une présence permanente et rapprochée sur le site d'activité.** **Les constructions et installations liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée.**	**X en A_p**
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			**X**

Zone A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		**X en A** **Dans le cadre des changements de destinations identifiés** **X en A et STECAL A1 et A2** **Les extensions et les annexes des habitations existantes**	**X en A et STECAL A1 et A2** **Toutes constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions** **X en Ap**
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		**X en A** **Dans le cadre des changements de destinations identifiés sous réserve que cela ne soit pas susceptible de générer des nuisances au voisinage et activités agricoles environnantes.** **La superficie dédiée à l'activité ne devra pas excéder 50m².** **X STECAL A1 et A2** **Dans le cadre de changement de destination et/ou en construction neuve pour permettre l'exercice d'activité liée à l'exploitation agricole, utile à l'équilibre économique de l'exploitation, particulièrement lorsqu'il s'agit d'une exploitation privilégiant l'intégration verticale (par exemple élevage, dont l'alimentation est issue de la production de l'exploitation ou culture du houblon pour la fabrication de bière) avec transformation et vente directe aux consommateurs.**	**X en Ap**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Commerce et activités de service	**Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		**X STECAL A1 et A2 Dans le cadre de changement de destination et/ou en construction neuve pour permettre l'exercice d'activité liée à l'exploitation agricole, utile à l'équilibre économique de l'exploitation, particulièrement lorsqu'il s'agit d'une exploitation privilégiant l'intégration verticale (par exemple élevage, dont l'alimentation est issue de la production de l'exploitation ou culture du houblon pour la fabrication de bière) avec transformation et vente directe aux consommateurs.**	
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			**X**
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Commerce et activités de service	**Hôtels :** établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			**X**
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			**X**
	Cinéma.			**X**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		**X** **Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			**X**
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Équipements sportifs :** équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			**X**
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.			**X**
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions liées à l'activité manufacturière et industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			**X**
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			**X**
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction, communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et des administrations publiques assimilées.		**X** **Dans le cadre des changements de destination identifiés**	
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.			**X**

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

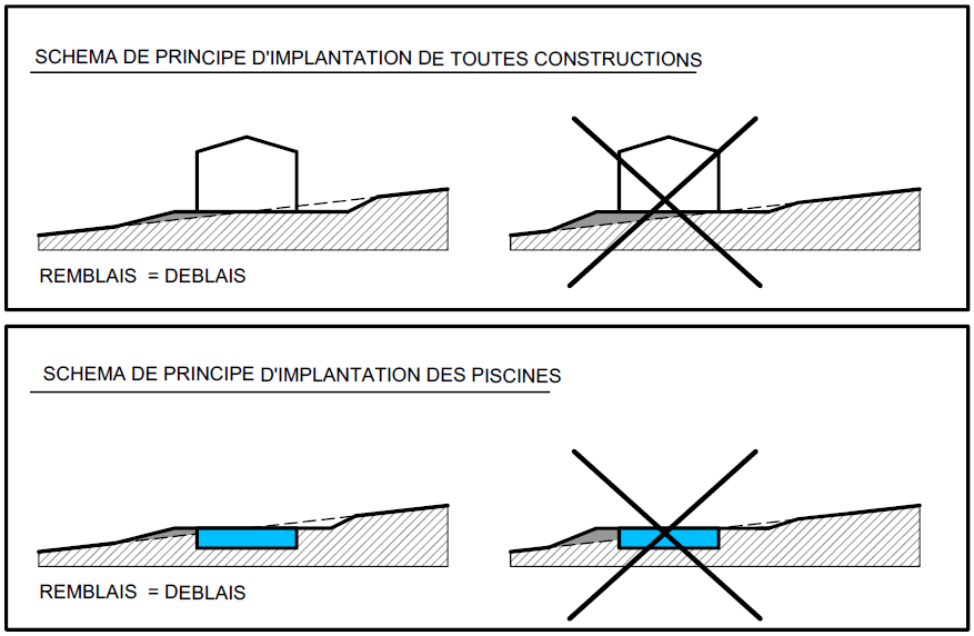
Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs		**X** **Dans les bâtiments existants sous réserve de changement de destination identifié (pas de stockage en extérieur)**	
Carrières, gravières			**X**
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		**X** **Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur**	
Dépôts de véhicules			**X**
Dépôts divers			**X**
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			**X**
Affouillements et exhaussements du sol		**X** **Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières et autorisé par la Mairie** **X** **Si nécessaire à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'être compatibles avec la sauvegarde de l'activité agricole, de l'environnement et des paysages**	
Installations photovoltaïques		**X en A** **L'agrivoltaïsme au sens du décret du 9 avril 2024**	**X en Ap**
Installations de parcs éoliens			**X**

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions et densité

- L'emprise au sol* des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol* des constructions nouvelles à usage de logement ne pourra excéder 200m², dans la limite de 250m² de surface de plancher.
- Pour les habitations de moins de 135m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 40m² l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.
- Pour les habitations de 135m² et plus, l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière sans pouvoir excéder 60m².
- L'ensemble des annexes* hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher*;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, margelle comprise, n'excède pas 60 m².

- **STECAL A1 :** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol totale existante à l'intérieur du STECAL.

- **STECAL A2 :** l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol totale existante à l'intérieur du STECAL.

1.2 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur…

- La hauteur des pylônes nécessaires aux installations de RTE n'est pas réglementée.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 mètres
- La hauteur des habitations et de leurs extensions à venir est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes* est limitée à 5 mètres.
- **STECAL A1 et A2 :** la hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 mètres.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux lignes d'électricité figurant dans la liste des servitudes.

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
  - Hors agglomération, l'implantation des constructions se fera à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. Ce recul est porté à 20m en cas de plantations d'alignement.
  - 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les surélévations, extensions*, aménagements de bâtiments existants et/ou création d'annexes pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux lignes d'électricité figurant dans la liste des servitudes.

- Bâtiment dont la hauteur* est inférieure ou égale à 3,5m : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.
- Bâtiment de plus de 3,5m de hauteur* : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres. L'implantation en limite séparative est possible si le bâtiment à construire s'appuie sur une construction existante d'un volume équivalent ;
- Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives ;
- Les constructions agricoles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 10m des limites séparatives s'il existe une habitation sur la parcelle voisine
  - 30m des limites des zones U et AU
- Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes* à l'habitation, y compris les piscines, devront être implantée en totalité à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les pétitionnaires se réfèreront à l'étude « Couleurs et matériaux du Tarn » élaborée par le CAUE81. En outre, le blanc sera autorisé.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Conformément à l'article L152.5 CU, des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;
- En restauration, tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, briques foraines, pierres etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;

Les ouvertures

- En restauration, aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- En restauration, les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ; Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- En cas de toiture traditionnelle neuve, les toitures auront l'aspect de la tuile courbe traditionnelle locale. La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation… visibles depuis le domaine public devront être masqués.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2. 3 Bâtiments d'exploitation agricole

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes seront simples et compacts.

Façades, matériaux

- Les bâtiments seront de préférence bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ; les constructions à ossature bois seront privilégiées
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures seront posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,2 m et elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (loi

n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.)

- Cependant, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation *(article L.372-1 du code de l'environnement (loi contre l'engrillagement de la nature).* Si elles sont créées, celles-ci :
  - ne doivent pas excéder 1,5 mètre en front d'espace public et 2 mètres en limites séparatives. Les murs bahut sont interdits.
  - seront constituées par de haies bocagères denses, mêlant des essences locales et variées (persistantes et caduques), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine…) seront autorisés.
- Aucune clôture fixe ne pourra être créée à moins de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les nouveaux bâtiments techniques agricoles doivent être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées *(voir exemples en annexe)* ;
- Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins *(voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).*

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité et débit suffisants.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte, ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit en sortie de la parcelle sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une pluie décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m3 de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m3 de stockage et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m3 de stockage.

2.5 Réseaux divers

- Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel…). Elle comprend :

Un secteur N correspondant à la zone naturelle ordinaire

Un secteur Nl correspondant aux secteurs dédiés aux loisirs

Un secteur Np identifiant les bâtiments traditionnels remarquables

Un secteur Ntvb correspondant à la trame verte et bleue et un secteur Ntvbr également concerné par un risque d'éboulement.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement) dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Article L111-15 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L111-23 du Code de l'urbanisme).

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve de respecter les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité.

Dans le secteur Np et pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre du patrimoine), les démolitions, ainsi que les travaux, sont soumis à autorisation. Tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre.

Le PLU identifie 5 bâtiments susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. L'identification d'un bâti sur le règlement graphique ne garantit pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Celle-ci sera soumise à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les changements de destination identifiés ne doivent pas générer d'augmentation du volume existant ni risquer de créer des nuisances au voisinage et aux activités agricoles.

Pour les boisements identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (espace boisé classé), le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).

Les boisements linéaires ou ponctuels (haies ou arbres isolés) repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre de l'environnement), doivent être conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			**X**
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		**X** **Dans le cadre des changements de destination Identifiés** **X en Np** **Les extensions et les annexes des habitations existantes**	**X en N, Ntvb, Ntvbr et Nl**
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			**X**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			**X**
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			**X**

Commerce et activités de service	**Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			**X**
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.		**X** **Dans le cadre des changements de destinations identifiés sous réserve que cela ne soit pas susceptible de générer des nuisances au voisinage et activités agricoles environnantes. La superficie dédiée à l'activité ne devra pas excéder 50m².**	**X**
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			**X**
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			**X**
	Cinéma.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		**X Sous réserve d'être compatibles avec la sauvegarde de l'environnement et des paysages**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Salles d'art et de spectacle :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			**X**
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.		**X en Nl**	**X en N, Np, Ntvb, Ntvbr**
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.			**X**
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			**X**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie** **:** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions liées à l'activité manufacturière et industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			**X**
	Entrepôt **:** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			**X**
	Bureau **:** constructions destinées aux activités de direction, communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et des administrations publiques assimilées.		**X en Np Dans le cadre des changements de destination identifiés**	**X en N, Ntvb, Ntvbr et Nl**

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Centre de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.			**X**

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

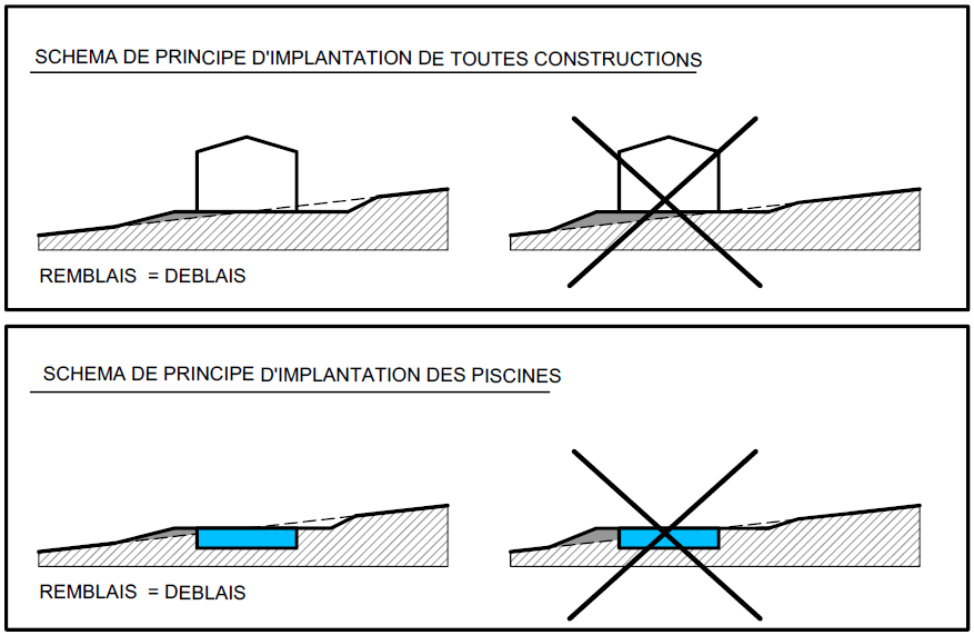
Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			**X**
Carrières, gravières			**X**
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		**X** **Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur**	
Dépôts de véhicules			**X**
Dépôts divers			**X**
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			**X**
Affouillements et exhaussements du sol		**X** **Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières et autorisé par la Mairie.** **X** **Si nécessaire à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'être compatibles avec la sauvegarde de l'environnement et des paysages**	
Installations photovoltaïques au sol et parcs éoliens			**X**

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions et densité

- L'emprise au sol* des bâtiments forestiers n'est pas réglementée.

- **Secteurs N et Np :**
  - Pour les habitations de moins de 135m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 40m² l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.
  - Pour les habitations de 135m² et plus, l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière sans pouvoir excéder 60 m².
  - L'ensemble des annexes* hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher*.
  - Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, margelle comprise, n'excède pas 60 m².

1.2 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur…

- La hauteur des pylônes nécessaires aux installations de RTE n'est pas réglementée.
- **Secteurs N et Np :**
  - La hauteur des habitations et de leurs extensions à venir est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 mètres.
  - La hauteur des annexes* est limitée à 5 mètres.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux lignes d'électricité figurant dans la liste des servitudes.

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
  - Hors agglomération, l'implantation des constructions se fera à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales. Ce recul est porté à 20m en cas de plantations d'alignement.
  - 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
  - Les surélévations, extensions*, aménagements de bâtiments existants et/ou création d'annexes pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux lignes d'électricité figurant dans la liste des servitudes.

- Bâtiment dont la hauteur* est inférieure ou égale à 3,5m : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.
- Bâtiment de plus de 3,5m de hauteur* : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres. L'implantation en limite séparative est possible si le bâtiment à construire s'appuie sur une construction existante d'un volume équivalent ;
- Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives ;
- Les constructions forestières doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 10m des limites séparatives s'il existe une habitation sur la parcelle voisine
  - 30m des limites des zones U et AU
- Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes* à l'habitation, y compris les piscines, devront être implantée en totalité à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les pétitionnaires se réfèreront à l'étude « Couleurs et matériaux du Tarn » élaborée par le CAUE81. En outre, le blanc sera autorisé.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Conformément à l'article L152.5 CU, des dérogations aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

2.2.1 Dans le secteur Np et pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers identifiés au titre du patrimoine), tout aménagement ou restauration devra respecter le caractère originel tant dans les matériaux que dans la mise en œuvre.

2.2.2 Pour les autres constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;
- En restauration, tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, briques foraines, pierres etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;

Les ouvertures

- En restauration, aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- En restauration, les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ; Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- En cas de toiture traditionnelle neuve, les toitures auront l'aspect de la tuile courbe traditionnelle locale. La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation… visibles depuis le domaine public devront être masqués.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2.4 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures seront posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,2 m et elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.)
- Cependant, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation *(article L.372-1 du code de l'environnement (loi contre l'engrillagement de la nature).* Si elles sont créées, celles-ci :
  - ne doivent pas excéder 1,5 mètre en front d'espace public et 2 mètres en limites séparatives. Les murs bahut sont interdits.
  - seront constituées par de haies bocagères denses, mêlant des essences locales et variées (persistantes et caduques), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine…) seront autorisés.
- Aucune clôture fixe ne pourra être créée à moins de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères.

III- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les nouveaux bâtiments techniques forestiers doivent être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées *(voir exemples en annexe)* ;
- Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dument justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins *(voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).*

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité et débit suffisants.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte, ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit en sortie de la parcelle sera inférieur ou égal au débit de fuite observé sur le site avant aménagement lors d'une pluie décennale, et le volume de stockage correspondant aux eaux de ruissellement issues d'une pluie de temps de retour vingt ans. Ceci correspond pour une pente inférieure à 5 % : 34 l/s et 6 m3 de stockage, pour une pente comprise entre 5 et 8 % : 38 l/s et 6 m3 de stockage et pour une pente supérieure à 8 % : 46 l/s et 6 m3 de stockage.

2.5 Réseaux divers

- Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

LEXIQUE

Affouillements et exhaussements du sol

Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres.

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une **construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal**, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (*« Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal … » Article R151-29 du Code de l'Urbanisme.*)

Exemples d'annexes : un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes* de l'habitation.*

Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'**une extension** du bâtiment.

Clôtures

- **Mur-bahut ou Muret de clôture :** mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie :** clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal…) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.
- **Brise-vue :** dispositif non bâti visant à préserver l'intimité visuelle d'un espace en empêchant ou en limitant la vision depuis l'extérieur. Il peut prendre différentes formes : écrans, panneaux, treillis...

Compatible avec le voisinage de l'habitat :

L'activité ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne porte pas atteinte au voisinage.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dépôts de véhicules

Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant … qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

Génoises :

Fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



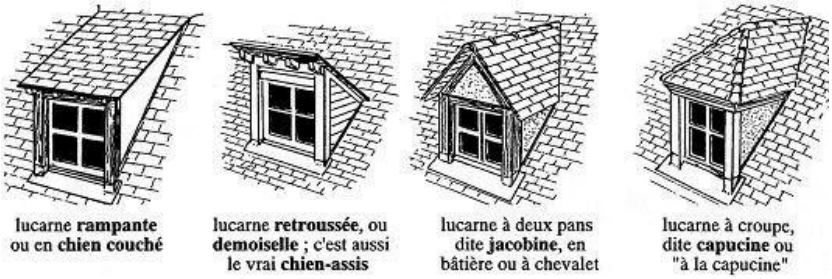
Fenêtres

- **Fenêtres de toit :** fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et **ayant la même pente que celui-ci**.



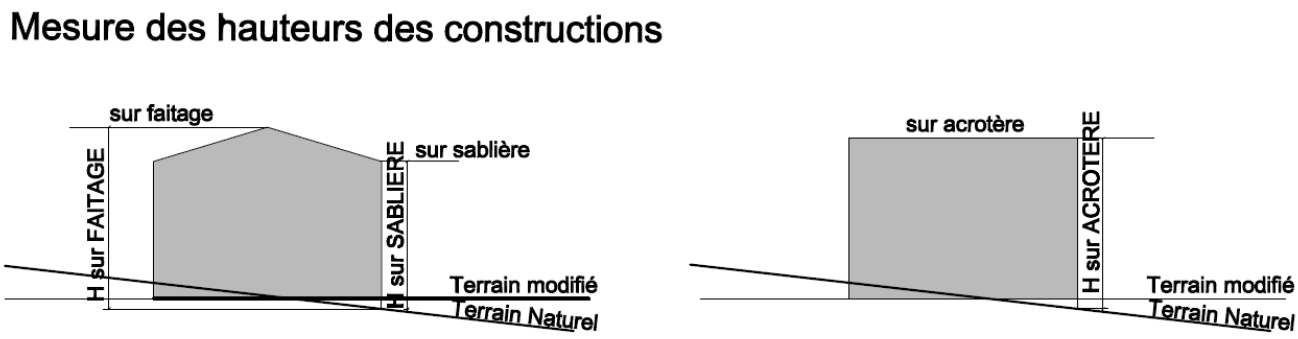
- **Lucarne, Chien-assis… :** ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.



Logement intermédiaire (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)

Logements :

- Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logement sociaux (définition Insee)

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Place de midi ou parking de midi

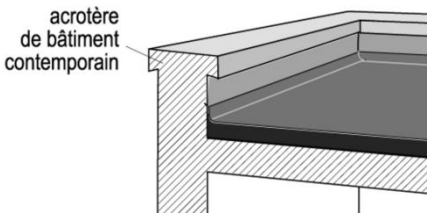
Il s'agit d'une place de parking à accès simple et rapide : une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Espace libre en pleine terre, *sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* **…**

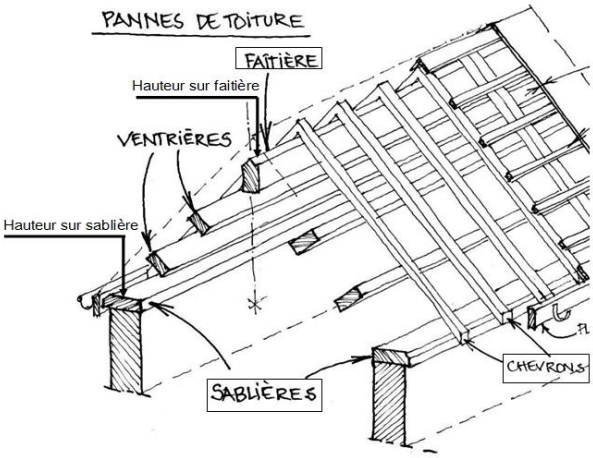
Toiture

- **Acrotère :** élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière :** la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage :** la **panne faîtière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage :** la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



<u>Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés</u>

Le stationnement est une pause de courte durée. On parle de stationnement de caravane lorsque celle-ci reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée. Sur la voie publique, ce sont les règles du code de la route qui valent : les maires peuvent limiter ce stationnement par arrêté, pour des raisons de circulation ou de protection de l'environnement. Sur les terrains privés, le stationnement est possible après accord de la personne qui a la jouissance du terrain.

<u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</u>

Espace libre en pleine terre, *sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* **…**

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVE de type « CHAMPETRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Aubépine	- Crataegus
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- synringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
	- Prunus avium C
- troëne des bois	- Ligustrum Vulgare C
- chêne (pédonculé, pubescent …)	- quercus C
- érable (sycomore et champêtre)	- Acer C
- alisier torminal	- Sorbus Torminalis.C
- orme résistant	- Ulmus resista C
- cormier	- sorbus domestica
- frêne commun	- Fraxinus excelsior C
- aulne	- Aulnus C
- merisier	- Prunus avium C
- noyer	-Juglans C
- tilleul des bois	- Tilia C
…	…

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVES de type "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelancher lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouillers	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES OU DANGEREUSES A EVITER :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha	- Pyracantha
- Arbres aux Papillons	- Buddleia davidii
- Bambous	- Crataegus; Fargesia; Phyllostachys, Pleioblastus
- Canne de Provence	- Arundo donax
- Herbe de la Pampa	- Cortaderia