



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

VALENCE D'ALBIGEOIS

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION N°1		
Enquête Publique		Approuvée
26 septembre 2024	25 octobre 2024	2 décembre 2024



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d'application territorial	2
Article 2 – Division du territoire en zones	2
zone U1.....	4
zone U2.....	9
zone UE	14
zone UX	18
zone AU	22
zone AUe	27
zone AUx	31
zone AU0	35
zone N.....	37
zone A.....	41

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Valence d'Albigeois.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- Le(s) premier(s) caractère(s) en majuscule permet(tent) d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- Le second caractère permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme ;
- des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

2-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone U1**, correspondant au centre-bourg.
- **La zone U2**, correspondant aux faubourgs - secteurs pavillonnaires et comprenant le secteur suivant :
 - **U2a** : secteur correspondant aux faubourgs - secteurs pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.
- **La zone UE**, correspondant à une zone réservée aux équipements.

- **La zone UX**, correspondant à une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services et comprenant le secteur suivant :
 - **UXa** : secteur accueillant une décharge de déchets inertes.

2-2 LES ZONES À URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **La zone AUe** correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'équipements publics.
- **La zone AUx** correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités artisanales.
- **La zone AU0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme dont les conditions d'aménagement seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

2-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant les secteurs suivants :
 - **NL**, secteur réservé aux activités de loisirs ou de sports et aux installations légères nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'elles n'aient pas d'incidence sur la zone humide ;
 - **NL1**, secteur réservé aux activités touristiques, de sports ou de loisirs, où la construction d'habitations légères de loisirs est autorisée.

2-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**. Elles comprennent :

- **La zone A**, correspondant aux secteurs à dominante agricole de la commune et comprenant le secteur suivant :
 - **A1** : secteur où l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités peut être autorisée.

ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées non visées à l'article U1-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

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

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal, hôtelier, commercial et de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE U1-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées devra répondre aux normes handicapées.

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- soit pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant ou de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- soit si cet alignement ne peut être défini ou que la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

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

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

7.1 - CAS GENERAL

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - EXCEPTIONS

Toutefois, peuvent être implantées sur les limites séparatives, les constructions :

- dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 4 mètres ;
- qui s'adossent à des bâtiments existants de hauteur et de dimensions équivalentes.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à la plus grande des 3 hauteurs ci-dessous définies :

- hauteur de la construction contiguë la plus élevée ;
- hauteur d'origine pour les reconstructions ;
- autres cas : 8 mètres ou R+1.

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

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

11.1 - COUVERTURES

Si toitures traditionnelles :

Pour les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB, les toitures doivent être en tuiles ou matériau d'aspect similaire, ou en ardoise ou matériau d'aspect similaire, de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35% pour les tuiles, 100% ou plus pour l'ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines, aux abris de jardin.

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

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² de SHOB et aux vérandas.

Pour les annexes de plus de 20 m² : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

11.3 - CLOTURES

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,60 mètre. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.

Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les éléments composant les clôtures devront être homogènes et stipulés dans le règlement du lotissement.

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il n'existe pas d'espaces boisés classés.

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées non visées à l'article U2-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage hôtelier et de restauration, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux liés aux activités présentes ou autorisées dans la zone, d'équipements publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.
- les constructions à usage artisanal, hôtelier, commercial et de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE U2-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

- Dans le secteur U2a :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans le secteur U2a :

Les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction riveraine la plus proche de l'alignement de la voie sauf cas prévu ci-après :

- 5 m de l'alignement des voies lorsque sur les parcelles contiguës il n'existe aucune construction implantée à moins de 5 mètres de cet alignement ou que ces constructions ont une implantation susceptible d'être remise en cause.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres ou R+1.

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

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

11.1 - COUVERTURES

Si toitures traditionnelles :

Pour les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB, les toitures doivent être en tuiles ou matériau d'aspect similaire, ou en ardoise ou matériau d'aspect similaire, de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 45% pour les tuiles, 100% ou plus pour l'ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines, aux abris de jardin.

Pour les annexes de plus de 20 m² : l'aspect extérieur doit être similaire à la construction principale ou doit utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégré avec le bâti existant.

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

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (constructions de moins de 20 m² de SHOB) et aux vérandas.

Pour les annexes de plus de 20 m² : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

11.3 - CLOTURES

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de SHON, au-delà de 80 m² 1 place supplémentaire.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- Commerces courants : pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.
- Salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

EQUIPEMENTS HOTELIERS ET RESTAURANTS

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS

- 1 place de stationnement pour deux lits.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE BUREAUX (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.
- 1 place couverte de stationnement vélo par tranche de 60 m² de SHON.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENSEIGNEMENT

- Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.
- 2 places couvertes de stationnement vélo par classe.

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

Pour l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, ces règles ne sont applicables qu'aux besoins supplémentaires créés par les travaux.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine doivent être aménagés d'un seul tenant en espaces libres communs.

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

ARTICLE U2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur U2a :
Le COS est fixé à 0,40 dans le secteur U2a.

ZONE UE

ARTICLE UE-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- liées aux affouillements et exhaussements du sol ;
- à usage d'équipements.

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

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

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

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur est limitée à 10 mètres ou R+2.

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

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

ARTICLE UX-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions liées aux activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l'ouverture et l'exploitation de décharges, sauf dans le secteur UXa ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- les constructions et installations à condition qu'elles présentent un intérêt collectif ;
 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et intégrées dans le volume du bâti, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
 - les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Dans le secteur UXa :
 - les décharges de déchets inertes.

ARTICLE UX-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

Les conditions d'accès à la RD 903 devront être définies préalablement à toute opération.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

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

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de celui-ci, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes lorsqu'il est nécessaire de préserver le caractère du tissu urbain.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant ou de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement sous réserve du respect des autres articles du présent règlement ;
- pour les opérations de lotissement.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres ou R+2.

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

ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement ne sera exigible que dans la mesure du possible, à condition qu'il ne soit pas de nature à perturber gravement les voies et espaces publics.

ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des rideaux de végétation, destinés à former un écran visuel et phonique, pourront être exigés en limite des zones d'habitat.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations

ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées non visées à l'article AU-2 ;
- les constructions incompatibles avec le caractère de la zone et des zones voisines et, en particulier, les constructions nouvelles à usage industriel et les installations classées non visées à l'article AU-2 ;
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée.

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

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et qu'elles affectent au minimum 10% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ;
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE AU-3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

Les accès directs sur la RD 903 sont interdits, sauf dans les parties à consistance urbaine.

3.2 - VOIRIE

Le tracé de principe des futures voies structurantes de la zone est porté sur le document graphique figurant dans les orientations d'aménagement.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises, dans le cas :

- de permis ou d'opérations groupées à condition qu'elles se justifient par le parti d'aménagement retenu ;
- de parcelles constructibles dont la superficie, la situation ou la forme ne permettent pas une telle implantation.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres ou R+1.

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

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

11.1 - COUVERTURES**Si toitures traditionnelles :**

Pour les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB, les toitures doivent être en tuiles ou matériau d'aspect similaire, de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 40%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines, aux abris de jardin.

Pour les annexes de plus de 20 m² : l'aspect extérieur doit être similaire à la construction principale ou doit utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégré avec le bâti existant.

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

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (constructions de moins de 20 m² de SHOB) et aux vérandas.

Pour les annexes de plus de 20 m² : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

11.3 - CLOTURES

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de SHON, au-delà de 80 m² 1 place supplémentaire.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- Commerces courants : pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.
- Salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

EQUIPEMENTS HOTELIERS ET RESTAURANTS

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE BUREAUX (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.
- 1 place couverte de stationnement vélo par tranche de 60 m² de SHON.

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

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essences locales.

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est limité à 0,50 pour les constructions à usage d'habitat et d'activités.

ZONE AUE

ARTICLE AUE-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à usage d'équipements ;
- liées aux affouillements et exhaussements du sol.

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

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

ARTICLE AUE-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles..

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

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

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE AUE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUE-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE AUE-12 - STATIONNEMENT

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

Constructions à usage d'enseignement

- Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.
- 2 places couvertes de stationnement vélo par classe.

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

ARTICLE AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUX

ARTICLE AUX-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions et installations à conditions qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies au Plan local d'Urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités ;
- les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.

ARTICLE AUX-3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

Les conditions d'accès à la RD 903 devront être définies préalablement à toute opération.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Des solutions sont proposées dans le rapport de présentation du présent P.L.U. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires. Les voies en impasses devront permettre des liaisons avec les cheminements piétons et/ou cycles.

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Les constructions neuves à usage d'activités devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des autres voies.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUX-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations et de bureaux ne doit pas dépasser 8 mètres.

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

ARTICLE AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE AUX-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE BUREAUX (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- 1 place couverte de stationnement vélo par tranche de 100 m² de SHON.

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

ARTICLE AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Des rideaux de végétation, destinés à former un écran visuel et phonique, pourront être exigés en limite des zones d'habitat.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations

ARTICLE AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article AU0-2.

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

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-2 ;
- toutes les constructions et installations sont interdites dans les secteurs à risques de la cartographie informative des zones inondables (C.I.Z.I.) réalisée par la DIREN ;
- toutes les occupations et utilisations du sol qui sont ou seront situées à l'intérieur du plan de prévention des risques inondation (P.P.R.I.) et qui sont interdites par le règlement de ce P.P.R.I.

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

- les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (P.P.R.I.) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce P.P.R.I. ;
 - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur NL :
 - les installations légères à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sport et qu'elles n'aient pas d'incidences sur la zone humide.
 - Dans le secteur NL1 :
 - les constructions d'habitations légères à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs, de sport ou de tourisme.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres ou R+1.

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

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

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

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

11.2 – COUVERTURES

Si toitures traditionnelles :

Pour les constructions à usage d'habitat et les annexes de plus de 20 m² de SHOB, les toitures doivent être en tuiles ou matériau d'aspect similaire, de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 40%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines, aux abris de jardin.

Pour les annexes de plus de 20 m²: l'aspect extérieur doit être similaire à la construction principale ou doit utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégré au bâti existant.

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

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.3 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (constructions de moins de 20 m² de SHOB) et aux vérandas.

Pour les annexes de plus de 20 m² : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

11.4 - CLOTURES

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations sont interdites dans les secteurs à risques de la cartographie informative des zones inondables (C.I.Z.I.) réalisée par la DIREN ;
- toutes les occupations et utilisations du sol qui sont ou seront situées à l'intérieur du plan de prévention des risques inondation (P.P.R.I.) et qui sont interdites par le règlement de ce P.P.R.I. ;
- hors zones à risques d'inondation toutes les constructions et installations à l'exception :
 - des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - des constructions et installations mentionnées à l'article A-2 ci-après.

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

- **Dans la zone A :**
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
 - les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (P.P.R.I.) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce P.P.R.I. ;
 - la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
 - le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat ou d'artisanat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
 - l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant et dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension). L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation du PLU ou la date du changement de destination ;
 - les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 30 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m². Elles devront être implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment d'habitation ;
 - les extensions, les surélévations et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.
- **Dans le secteur A1 :**
 - l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m² et que la surface de plancher totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m².

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m) et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

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

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m de l'axe par rapport à la RD53, RD70, RD74 et RD100.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 35 m de l'axe par rapport à la RD903.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des autres voies.

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

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

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

Les constructions non implantées en limite doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone A :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole (de type silos, séchage en grange, etc.) n'est pas réglementée.

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

Dans le secteur A1 :

La hauteur d'une construction à usage d'activités ne doit pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

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

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

11.2 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles, ou matériau d'aspect similaire, de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 40%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardin.

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

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.3 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.4 - CLOTURES

Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre.

Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties ou à usage d'activités agricoles :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...) et être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.