



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIÈRE

REÇU LE

10 JUIL. 2019

PREFECTURE DU TARN

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

REVISION DU PLU			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
28 juin 2018	13 novembre 2018	14 décembre 2018	27 juin 2019

Approuvé le 27 juin 2019
Vu pour être annexé à la délibération
du 27 juin 2019
Le Maire,

Jean-Louis CABANAC



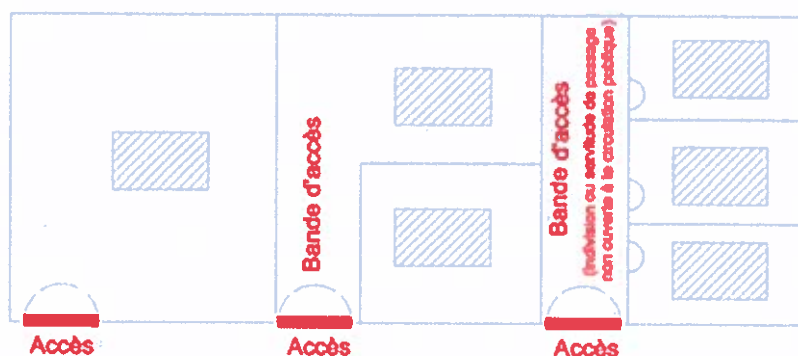
Lexique	2
Dispositions générales.....	7
Article 1 – Champ d'application territorial.....	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures	9
Article 5 - Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	9
Article 5 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	10
Dispositions communes à l'ensemble des zones	12
zone U1.....	21
zone U2.....	26
zone U3.....	30
zone UE.....	34
zone UL	36
zone UX.....	38
zone UZ.....	43
zone AU	51
zone AUX	53
zone AUXE.....	58
zone 2AU.....	69
zone N.....	70
zone A.....	74
Annexes réglementaires.....	78

LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

Accès :

L'accès est le passage entre une voie ouverte à la circulation publique et une unité foncière. Un accès peut être un porche ou un portail. Au présent règlement, l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.



Affouillement et exhaussement :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai. Un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas.

Alignement :

L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

Annexe :

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

Carrières :

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Changement de destination :

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les cinq destinations et vingt sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'habitation
 - Les constructions destinées au logement
 - Les constructions destinées à l'hébergement

- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service
 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
 - Les constructions destinées à la restauration
 - Les constructions destinées au commerce de gros
 - Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
 - Les constructions destinées aux salles de cinéma
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacles
 - Les constructions destinées aux équipements sportifs
 - Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les constructions destinées aux entrepôts
 - Les constructions destinées aux bureaux
 - Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

L'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme fixe vingt sous-destinations des constructions. Aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire en cas de changement de sous-destination au sein d'une même destination.

Clôture :

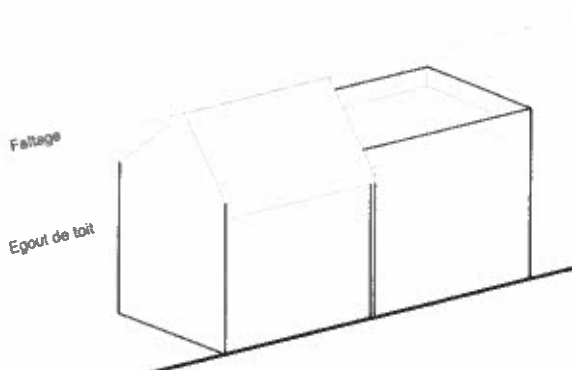
La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Construction :

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

Egout de toit et faitage :

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.



Le faitage est l'arête du toit.

Emprise au sol :

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

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

Espaces libres :

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement hors revêtement imperméable, sont considérés comme des espaces libres.

Les places de stationnement automobile non construites sont considérées comme des espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si elles sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

Les piscines ne constituent pas des espaces libres.

Extension des constructions :

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher de construction et/ou de l'emprise au sol existantes d'une construction. Une extension peut être faite en hauteur et/ou à l'horizontal.

Façade :

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'urbanisme qui permettent au PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 s'appliquent.

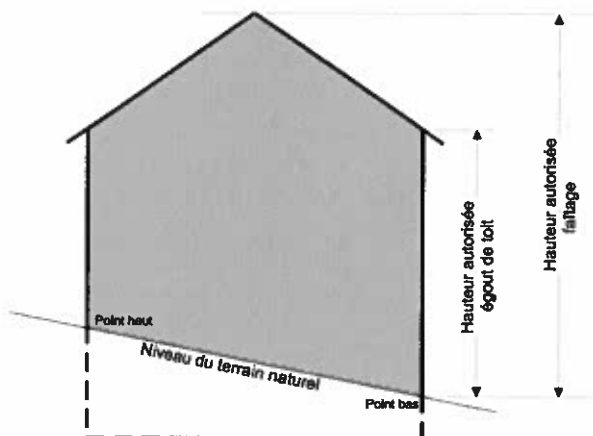
Hauteur des constructions :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur du PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



Limites séparatives :

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public ou accessible au public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

Terrain enclavé :

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

Unité foncière :

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie et emprise publique :

Toutes les voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et toutes les emprises publiques. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité et être librement accessibles au public.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique**, le **Code de la Construction et de l'Habitation**, le **Code de l'Environnement** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et 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 :

- La première lettre permet 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
- La seconde lettre majuscule de la zone U 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
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
- Des secteurs de mixité sociale

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 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-ville historique (bâti dense et à l'alignement, hauteur de R+2 en moyenne) et aux cœurs de hameaux.
- **La zone U2**, correspondant aux quartiers anciens et récents à caractère résidentiel dominant et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone U3**, correspondant à des secteurs d'habitat diffus.
- **La zone UE**, réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone UL**, réservée aux activités de loisirs, de sports et de tourisme.
- **La zone UX**, correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comprend les secteurs suivants :
 - **UXa**, correspondant à l'aéroport de Castres-Mazamet
 - **UXb**, correspondant au site de la Tarnaise des panneaux
 - **UXc**, correspondant à la zone artisanale et commerciale de Pont Trinquat
- **La zone UZ**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Causse. Elle comprend les secteurs **UZB** et **UZC**.

3-2 LES ZONES A 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 AUX**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités commerciales.
- **La zone AUXE**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Ecosite ». Elle comprend les secteurs **AUXE1**, **AUXE2** et **AUXE3**.
- **La zone 2AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme. Elle comprend le **secteur 2AUX** destiné aux activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone et ce secteur seront fixées ultérieurement en faisant évoluer le Plan Local d'Urbanisme

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. **La zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend les secteurs suivants :

- **NL**, réservée aux activités de loisirs, de sports et de tourisme
- **NL1**, réservée aux activités de loisirs et de sports
- **NZ**, correspondant aux espaces naturels de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecosite »

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elle comprend le secteur Ap.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, énergie solaire, géothermique ou éolienne, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et de leur bonne intégration au site.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906 et d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

5.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

5.2 - LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Fixés par arrêté préfectoral du 30 janvier 2015, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995) ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans les annexes. La zone d'influence de ces axes est reportée sur des documents graphiques annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Concernant l'aérodrome, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2016.

5.3 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Labruguière est soumise aux **Plans de Prévention du Risque Inondation** pour le **Thoré** (approuvé le 6 juin 2016) et pour le **Sor** (approuvé le 13 novembre 2008). Un **Plan de Prévention des Risques Naturels mouvement de terrain-tassements différentiels** est également en vigueur sur le territoire communal suite à son approbation le 13 janvier 2009.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN définit notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

5.4 - LES SECTEURS SOUMIS A L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Les travaux situés dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis ou d'autorisation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux dispositions du Code du Patrimoine et au Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du Plan Local d'urbanisme doivent être compatibles avec les prescriptions de l'AVAP.

5.5 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

5-6 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

5.7 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- ARTICLE 1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- ARTICLE 1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- ARTICLE 1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- ARTICLE 1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- ARTICLE 1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 15% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

ARTICLE 2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

• **ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...), doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelle à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Les balcons, escaliers et tous éléments en saillie seront intégrés au volume et à l'architecture du bâtiment.

Les constructions implantées en zone de pente doivent être conçues de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements. Les talus et enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (végétation, revêtement de terre ...).

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Pour les bardages agricoles, les couleurs de façades claires ou trop vives réfléchissant particulièrement la lumière sont interdites.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

o Intégration des éléments en saillie ou en retrait des façades

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :

- les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
- les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

2.2.3 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Pour les immeubles à usage d'habitation, la couverture sera réalisée ou restaurée en tuile canal, ou aspect canal ou mécanique.

Des toitures de type contemporain sont autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie visuelle et l'architecturale environnante.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour :

- Les annexes
- Les extensions spécifiques type vérandas
- Les autres constructions en fonction de leur destination ou leur usage
- Des motifs d'ordre technique

2.2.4 – CLOTURES

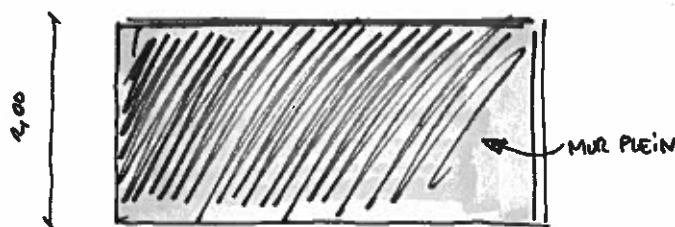
Sauf dispositions expresses prévues dans le règlement de la zone, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

o Clôtures sur voies et clôtures sur limites séparatives visibles depuis le domaine public :

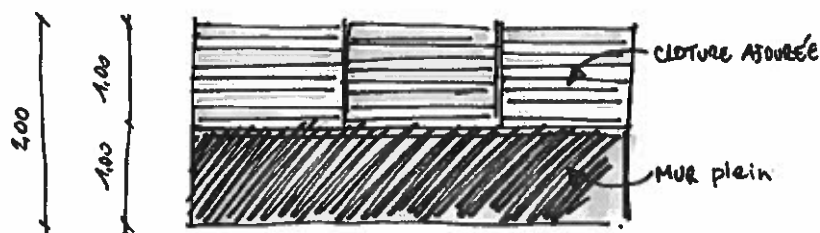
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

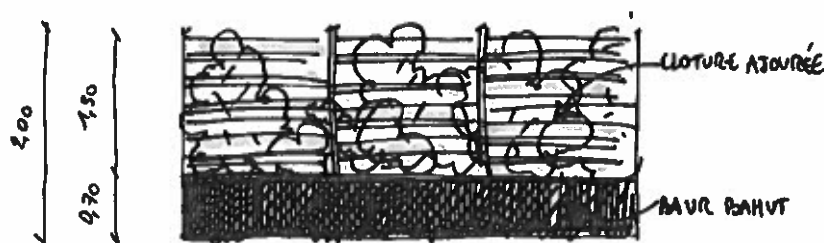
- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines



- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



- Clôtures sur limites séparatives non visibles depuis le domaine public : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.2.6 PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés hors du périmètre de l'AVAP et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

o Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

• **ARTICLE 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements :

- 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace public de qualité nécessitant le moins d'entretien possible
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 10 mètres

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Leur positionnement doit permettre d'ombrager les places.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager et d'une intégration dans l'opération.

**Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...*

• **ARTICLE U2-2.4 – 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- o Constructions destinées à l'habitation :
 - il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
 - il est exigé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- o Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction
- o Constructions destinées à la restauration :
 - il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- o Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :
 - est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction
- o Constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts :
 - il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

ARTICLE U2-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

• ARTICLE U2-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. 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.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

Les voies publiques ou privées doivent garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Pour les nouvelles voies publiques ou privées, la largeur de chaussée doit être égale à :

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 3,50 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5 mètres pour les voies à double sens de circulation

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent comporter des aires de stationnement pour les visiteurs.

Les deux précédentes règles ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 5 lots ou logements.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

• ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'aménagement, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés conformément au Règlement Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

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

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

Les rejets des eaux usées non domestiques font l'objet d'une autorisation préalable du maire en application des articles L.1331-10 et L.1331-10-11 du Code de la Santé Publique.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire ou doit être anticipé lorsqu'ils n'existent pas encore.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'aménagement, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocedées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les immeubles collectifs ainsi que dans les lotissements ne permettant pas la circulation des véhicules de collecte, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.