

# COMMUNE DE BRESSOLS PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## REGLEMENT ECRIT

***Pièce 5***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

**Chef de projet : Tony PERRONE**

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU 27 février 2013

---

DEBAT SUR LE PADD 14 décembre 2015

---

ARRET DU PLU 6 octobre 2016

---

ENQUETE PUBLIQUE Du 11 janvier 2017 au 10 février 2017  
inclus

---

APPROBATION DU PLU

---



# SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	4
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	5
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	6
Equipement et reseaux .....	9
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....	10
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	11
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	13
Equipement et reseaux .....	16
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	17
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	18
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	19
Equipement et reseaux .....	22
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud .....	23
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	24
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	25
Equipement et reseaux .....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	29
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	30
Equipement et reseaux .....	31
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	32
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	33
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	34
Equipement et reseaux .....	36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa.....	37
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	38
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	39
Equipement et reseaux .....	42
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUB.....	43
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	44
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	45
Equipement et reseaux .....	48
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx.....	49
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	50
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	51
Equipement et reseaux .....	53
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	54
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	55
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	56
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	57
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	58
Equipement et reseaux .....	60
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	61

<b>Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....</b>	<b>62</b>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>63</b>
<b>Equipement et reseaux .....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>66</b>
<b>Annexe prescriptive concernant le gabarit des voies à créer .....</b>	<b>67</b>
<b>Annexe prescriptive concernant la réalisation des aires de retournement .....</b>	<b>68</b>
<b>Annexe prescriptive concernant les teintes des enduits de façade.....</b>	<b>69</b>
<b>Conseils concernant les teintes des menuiseries .....</b>	<b>70</b>
<b>Conseils concernant l'accompagnement végétalisé.....</b>	<b>71</b>
<b>Annexe indicative concernant le sens des termes utilisés et les articles cites.....</b>	<b>72</b>

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au centre ancien de Bressols. Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes,
- Le maintien de l'aspect village rue

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **UA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ua2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **UA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

#### **2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

#### **2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

### **UA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **3.1 Développement et préservation de la diversité commerciale**

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

#### **3.2 Mixité sociale**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum, sans excéder 40%, de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **UA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

##### **Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

##### **Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### **Cas particulier le long de la route de Montauban**

Les constructions réalisées sur les parcelles limitrophes au périmètre défini sur le règlement graphique doivent être réalisées à l'alignement. Cette obligation n'existe plus dès lors qu'une construction à usage d'habitation est existante ou créée à l'alignement sur l'unité foncière.

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- pour les équipements et les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

##### **Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m  
Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle
- en cas d'impossibilité technique.

#### **4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

### **UA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### **5.2 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

#### **5.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

#### **5.4 Toitures**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encadrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

#### **5.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

#### **5.6 Ouvertures**

Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

#### **5.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.



## **5.8 Clôtures**

### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

## **UA6 STATIONNEMENT**

### **6.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **6.2 Stationnement ouvert au public réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux lots ou logements réalisés.

### **6.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant

**UA7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**7.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**7.2 Précisions de créations**

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

**7.3 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**UA8 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**8.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**8.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**8.3 Assainissement des eaux pluviales**

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**8.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux extensions du centre ancien réalisées majoritairement sous forme groupée et pavillonnaire. Elle est majoritairement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte un secteur Uba et un secteur Ubb sur lesquels les pourcentages de créations de logements sociaux diffèrent.

La zone comprend deux opérations concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (n°12 et n°13) inscrites en pièce 3 du présent PLU et qui doivent être appliquées dans un rapport de compatibilité.

Le règlement vise ici à :

- Comblent les dents creuses dans le respect des densités et formes urbaines présentes
- Promouvoir la mixité sociale tout en l'intégrant au tissu urbain existant

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**Ub1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Ub2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Ub2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

**2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

**2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

Le secteur Uba est concerné par la Zone d'Aménagement Différée Montauban/Bressols.

**2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

**Ub3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****3.1 Mixité sociale du secteur Uba**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum, sans excéder 40%, de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13405\*04

### **3.2 Mixité sociale du secteur Ubb**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**UB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

**Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation en secteur Uba**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 20m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A20
- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- de 7m par rapport aux rives du Tarn pour l'OAP n°12

Le long du chemin de Taillefer, pour les terrains concernés par l'OAP n°13, l'implantation en limite avec l'espace public est autorisée.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation en secteur Uba**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité

## **ZONE Ub**

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

### **4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Secteur Uba**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

#### **Secteur Ubb**

Non réglementé

## **UB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **5.2 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

Le secteur Ubb est exempté des règles ci-dessous.

### **5.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **5.4 Toitures des habitations**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

### **5.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

### **5.6 Ouvertures**

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

## **ZONE Ub**

### **5.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

### **5.8 Clôtures**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

## **UB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable**

#### **Règle du secteur Uba**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

### **6.2 Espaces libres**

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

## **UB7 STATIONNEMENT**

### **7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement en secteur Uba**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.2 Stationnement ouvert au public en secteur Uba**

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

### **7.3 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

### **7.4 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant



**UB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****8.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**8.2 Précisions de créations**

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

**8.3 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**UB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX****9.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**9.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**9.3 Assainissement des eaux pluviales****Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Pour les parcelles déjà bâties, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond aux zones urbanisées organisées sous forme plutôt discontinue. Elle est majoritairement non desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à :

- Préserver les densités et formes urbaines présentes
- Limiter les risques de trop forte imperméabilisation des sols

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **Uc1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Uc2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **Uc2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

#### **2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

#### **2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

La zone est concernée par la Zone d'Aménagement Différé Montauban/Bressols.

#### **2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

### **Uc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **3.1 Mixité sociale**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum, sans excéder 40%, de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

**Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

**4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 150m par rapport à l'axe de l'autoroute A62
- de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A20
- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale et postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la

## **ZONE Uc**

longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée ne dépasser 12m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

### **4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## **Uc5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **5.2 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

### **5.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **5.4 Toitures des habitations**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

### **5.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

### **5.6 Ouvertures**

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

### **5.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

### **5.8 Clôtures**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

#### **Règle d'aspect :**

## **ZONE Uc**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

### **Uc6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

### **Uc7 STATIONNEMENT**

#### **7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **7.2 Stationnement ouvert au public**

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

#### **7.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant

**Uc8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**8.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**8.2 Précisions de créations**

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

**8.3 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**9.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**9.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**9.3 Assainissement des eaux pluviales**

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ud correspond à une zone à vocation d'équipement culturel. Elle est hors de la zone d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à :

- Permettre le développement du site dans le respect de sa fonction initiale
- Limiter les risques de trop forte imperméabilisation des sols



---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **Ud1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles liées au fonctionnement du site dans la limite de 100m<sup>2</sup>
- les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception des activités de restauration et d'hébergement hôtelier directement liées au fonctionnement du site
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement du site dans la limite de 100m<sup>2</sup>
- les constructions à usage de commerce et activités de service liées au fonctionnement du site
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **Ud2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **UD3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

##### **Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

#### **3.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle
- cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

#### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

##### **Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

#### **3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## **ZONE Ud**

### **UD4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### **4.2 Cas d'exemptions**

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des qui suivent.

#### **4.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

#### **4.4 Toitures des habitations**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

#### **4.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi-cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

#### **4.6 Ouvertures**

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

#### **4.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

#### **4.8 Clôtures**

##### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

##### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

### **UD5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

**ZONE Ud**

**UD6 STATIONNEMENT**

**Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ud7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**7.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**7.2 Précisions de créations**

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

**7.3 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**Ud8 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**8.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**8.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**8.3 Assainissement des eaux pluviales**

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**8.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue correspond à une zone à vocation d'équipements publics.

Le règlement vise ici à permettre le développement des sites dans le respect de leur fonction initiale.

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les destinations de construction autorisées sont :

- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**UE2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

**2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine, applicables en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

**UE3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****3.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**3.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**4.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**4.3 Assainissement des eaux pluviales****Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**4.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



---

**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux**

---

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à une zone à vocation d'activités.

Le règlement vise ici à permettre :

- Le développement du site dans le respect de sa fonction initiale
- Intégrer les constructions le long de l'A20

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**Ux1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**Ux2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

**2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**Ux3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**3.2 Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction sur une unité foncière disposant d'une limite avec l'A20 ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Sur le reste de la zone, la hauteur ne doit pas dépasser 20m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

**Cas particuliers**

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

**3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 20m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A20
- de 6m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation**

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

**Ux4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter

## **ZONE Ux**

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **4.2 Cas d'exemptions**

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

### **4.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **4.4 Toitures**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur ou égal à 35.

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

### **4.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

### **4.6 Locaux techniques et aires de stockage**

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage disposant d'une visibilité sur l'A20 devront être fermées ou intégralement masquées par le bâtiment. Les aires de stockage séparées de l'A20 par un bâtiment seront dissimulées par un mur ou une haie vive.

### **4.7 Clôtures**

#### **Règle de hauteur :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,50m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages et grillages.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des bâtiments.

## **Ux5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 Surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sur chaque lot ou parcelle, 15% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

### **5.2 Espaces libres et plantations**

Un arbre doit être planté à hauteur de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 stationnements réalisés.

### **5.3 Secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Les zones humides inscrites dans la trame bleue devront être préservées ou compensées.

## **Ux6 STATIONNEMENT**

### **Stationnement à réaliser sur la parcelle :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 60m<sup>2</sup> de surface à usage industriel
- de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant

**Ux7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****7.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Les voies à créer devront respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

**7.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**Ux8 DESSERTE PAR LES RESEAUX****8.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**8.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**8.3 Assainissement des eaux pluviales**

Avant d'être rejetées dans le milieu naturel, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement destiné à retenir les résidus de lessivage des zones imperméabilisées (décanteur, débourbeur, déshuileur...)

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**8.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa**

---

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité du centre urbanisé existant et des réseaux notamment d'assainissement collectif.

Il comprend plusieurs secteurs numérotés de 1 à 5 qui définissent la programmation de réalisation de ces opérations d'aménagement. L'ordre de réalisation de ces opérations d'aménagement est fonction de l'amené prévisionnel des réseaux. Il pourra être revu par voie de modification du PLU.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existant
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements
- Promouvoir la mixité sociale
- Créer un tampon avec l'espace agricole

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **AUA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article AUa2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **AUA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

#### **2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

#### **2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine, applicables en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

#### **2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisations inscrits dans ce document.

#### **2.7 Programmation**

Les opérations d'aménagement seront réalisées en respectant l'ordre défini : AUa1, 2, 3, 4 et 5. Cette progression est fonction de la capacité des réseaux, notamment d'assainissement collectif et de son accroissement.

### **AUA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **3.1 Mixité sociale**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum, sans excéder 40%, de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. Cerfa n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**AUA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**4.1 Hauteur des constructions**

**Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

**Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 20m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A20
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Règle d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné au service public.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle



## **ZONE AUa**

### **4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## **AUA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **5.2 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

### **5.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **5.4 Toitures des habitations**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

### **5.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

### **5.6 Ouvertures**

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur espace public.

### **5.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

### **5.8 Clôtures**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

**6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

**6.2 Espaces libres**

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

**6.3 Plantations**

Les plantations à réaliser, notamment en lisière de zone agricole ou de zone d'activités, devront être conformes aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

**AUA7 STATIONNEMENT****7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**7.2 Stationnement ouvert au public**

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

**7.3 Stationnement réalisé dans les secteurs inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

**7.4 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant

**AUA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**8.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**8.2 Précisions de créations**

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

**8.3 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**AUA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**9.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**9.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**9.3 Assainissement des eaux pluviales**

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Pour les parcelles déjà bâties, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb**

---

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUb correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux existants et majoritairement hors des zones d'assainissement collectif.

Il comprend plusieurs secteurs numérotés de 1 à 2 qui définissent la programmation de réalisation de ces opérations d'aménagement. L'ordre de réalisation de ces opérations d'aménagement est fonction de l'aménagement prévisionnel des réseaux. Il pourra être revu par voie de modification du PLU.

Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existant
- Promouvoir la mixité sociale
- Créer un tampon avec l'espace agricole
- Limiter l'imperméabilisation des sols

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**AUb1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article AUb2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**AUb2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

**2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

**2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

La zone est concernée par la Zone d'Aménagement Différée Montauban/Bressols.

**2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

**AUb3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****3.1 Mixité sociale**

La construction de logements sociaux, tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25% minimum, sans excéder 40%, de chaque opération comportant quatre lots ou logements ou un minimum de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **AUB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

##### **Cas particuliers**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Règle d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

##### **Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### **Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée ni dépasser 12m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

#### **4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **5.2 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

Le secteur Ubb est exempté des règles ci-dessous.

### **5.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **5.4 Toitures des habitations**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

### **5.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

### **5.6 Ouvertures**

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

### **5.7 Eléments extérieurs**

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

### **5.8 Clôtures**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

## **AUB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

## **ZONE AUb**

Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

### **6.2 Espaces libres**

La surface des espaces libres et partagés devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### **6.3 Plantations**

Les plantations à réaliser, notamment en lisière de zone agricole ou de zone d'activités, devront être conformes aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

## **AUB7 STATIONNEMENT**

### **7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.2 Stationnement ouvert au public**

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

### **7.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant



## AUB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

### 8.2 Précisions de créations

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

### 8.3 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## AUB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 9.2 Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx**

---

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUx correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des zones d'activités existantes.

Le règlement vise ici à :

- Favoriser l'implantation de nouvelles activités
- Intégrer ces zones au paysage local
- Créer un tampon avec l'espace agricole ou l'espace urbain contigu

**AUX1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**AUX2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

**2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

**2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**AUx3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**3.2 Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction sur une unité foncière disposant d'une limite avec l'A20 ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Sur le reste de la zone, la hauteur ne doit pas dépasser 20m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

**3.3 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 20m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A20
- de 6m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation**

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

**AUx4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la

## **ZONE AUx**

production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **4.2 Cas d'exemptions**

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

### **4.3 Extensions – Annexes - Rénovations**

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

### **4.4 Toitures**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur ou égal à 35.

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

### **4.5 Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois, brique foraine) ou de bardages, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

### **4.6 Locaux techniques et aires de stockage**

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage disposant d'une visibilité sur l'A20 devront être fermées ou intégralement masquées par le bâtiment. Les aires de stockage séparées de l'A20 par un bâtiment seront dissimulées par un mur ou une haie vive.

### **4.7 Clôtures**

#### **Règle de hauteur :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,50m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des bâtiments.

## **AUx5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 Surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sur chaque lot ou parcelle, 15% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

### **5.2 Espaces libres et plantations**

Un arbre doit être planté à hauteur de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 stationnements réalisés.

### **5.3 Secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Les zones humides inscrites dans la trame bleue devront être préservées ou compensées.

## **AUx6 STATIONNEMENT**

### **Stationnement à réaliser sur la parcelle :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 40m<sup>2</sup> de surface de bureau
- de 60m<sup>2</sup> de surface à usage industriel
- de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant

**AUx7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****7.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Les voies à créer devront respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

**7.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**AUx8 DESSERTE PAR LES RESEAUX****8.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**8.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**8.3 Assainissement des eaux pluviales**

Avant d'être rejetées dans le milieu naturel, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement destiné à retenir les résidus de lessivage des zones imperméabilisées (décanteur, débourbeur, déshuileur...)

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés selon les règles de l'art sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**8.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

---

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une amenée de réseaux mais aussi à une modification du présent PLU. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Le secteur 2AUx est destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt intercommunal, départemental ou régional ainsi que des constructions à usage d'activités.

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**2AU1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les destinations de constructions autorisées sont les équipements destinés aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.



---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics

---

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

**A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation définies au point 2.
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

La zone est concernée par la Zone d'Aménagement Différé Montauban/Bressols.

**2.4 Condition de réalisation d'une construction à usage d'habitat**

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.5 Extension des constructions**

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces deux limitations ne concernent pas les bassins des piscines.

**2.6 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**2.7 Eléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

---

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**A3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

**Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments destinés aux services publics

**3.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 150m par rapport à l'axe de l'autoroute A62
- de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A20
- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation**

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

Les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 m de l'habitation principale.

## **ZONE A**

### **A4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### **4.2 Cas d'exemptions**

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptées des règles ci-dessous.

#### **4.3 Constructions - Extensions – Annexes – Rénovations des habitations**

Elles se feront, soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc.

#### **4.4 Bâtiments agricoles**

##### **Toitures**

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur ou égal à 35.

Dans le cas de la pose de dispositifs photovoltaïques en surplomb de la toiture, ceux-ci devront être cachés par un acrotère.

La pose en toiture d'éléments artificiels de décoration ou de publicité est interdite.

##### **Façades**

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (bloc de béton, brique de construction).

Aucune teinte vive ne sera admise.

#### **4.5 Clôtures**

##### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

##### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

### **A5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue devra être perméable à la faune sauvage. La construction sur les trames vertes et bleues est interdite.

Cette obligation et cette interdiction ne s'appliquent pas aux infrastructures de transport et à leurs infrastructures annexes nécessaires à leur fonctionnement.

#### **5.2 Plantations**

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

**A6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**6.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**A7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**7.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**7.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**7.3 Assainissement des eaux pluviales**

**Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**7.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

---

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

---

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics

**N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles définies au point 2.
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage de commerce et activités de services
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation définies au point 2 (extension uniquement).
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

**N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir<sup>a</sup>.

**2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

**2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription**

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

La zone est concernée par la Zone d'Aménagement Différé Montauban/Bressols.

**2.4 Extension des constructions**

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces deux limitations ne concernent pas les bassins des piscines.

**2.5 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité du site, du paysage, du milieu et de l'espace naturel. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**2.6 Eléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

<sup>a</sup> Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405\*04

---

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**N3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Hauteur des constructions****Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

**Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques destinés aux services publics

**3.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation****Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 150m par rapport à l'axe de l'autoroute A62
- de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A20
- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

**3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle d'implantation**

Les constructions sur une limite séparative sont interdites.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 6m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles dérogatoires**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

Les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 m de l'habitation principale.

**N4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****4.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter



## **ZONE N**

l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **4.2 Cas d'exemptions**

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### **4.3 Extensions – Annexes – Rénovations des habitations**

Les rénovations, les annexes et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc.

### **4.4 Clôtures**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

#### **Règle d'aspect :**

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

## **N5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 Secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue devra être perméable à la faune sauvage. La construction sur les trames vertes et bleues est interdite.

Cette obligation et cette interdiction ne s'appliquent pas aux infrastructures de transport et à leurs infrastructures annexes nécessaires à leur fonctionnement.

### **5.2 Plantations**

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

**N6 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****6.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

**6.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

**N7 DESSERTE PAR LES RESEAUX****7.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**7.2 Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

**7.3 Assainissement des eaux pluviales****Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Il est fixé en outre un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 sur les zones à enjeux hydrauliques repérés en annexe du présent PLU.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup> et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 litres par seconde et par hectare en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur s'il existe, soit un exutoire naturel

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessus nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

**7.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux usées non domestiques doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collecteur d'assainissement collectif s'il existe.

---

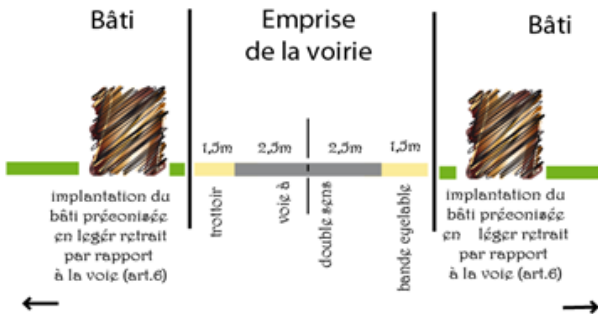
**ANNEXES**

---

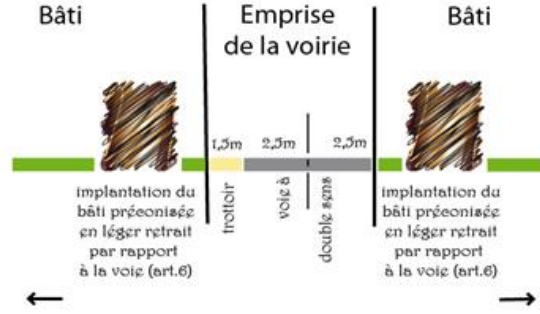
**ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LE GABARIT DES VOIES A CREER**

Un éclairage public conforme à la réglementation en vigueur pourra être rendu obligatoire pour les voies nouvelles desservant au moins trois lots ou si leur longueur est supérieure à 60 m.

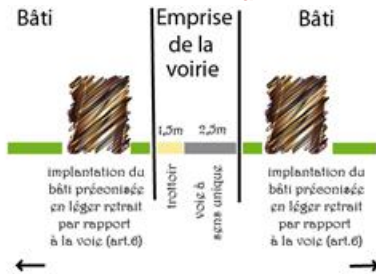
**Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs :**  
L = 8 m minimum



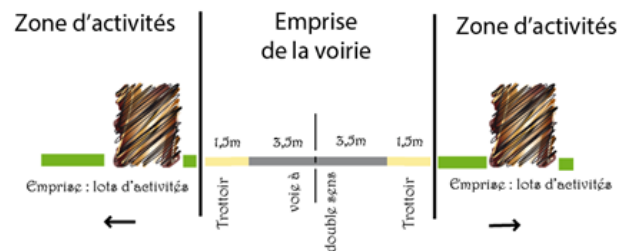
**Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir :**  
L = 6,5 m minimum



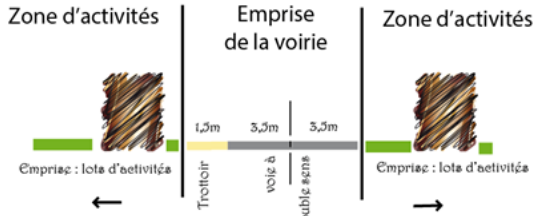
**Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) :**  
L = 4 m minimum



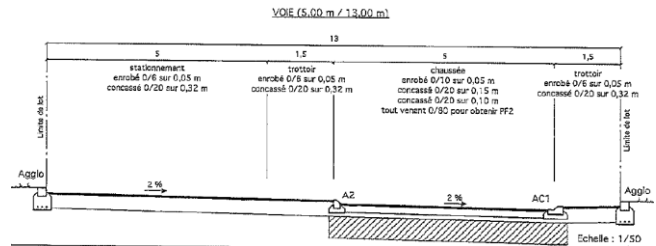
**Voie structurante pour les zones d'activités (type D) :**  
L = 10 m minimum



**Voie structurante pour les zones d'activités (type E) :**  
L = 8,5 m minimum

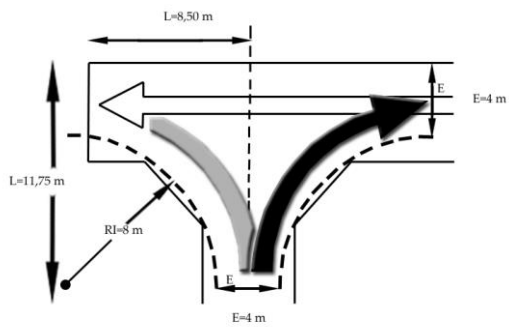


**A titre indicatif : Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement**

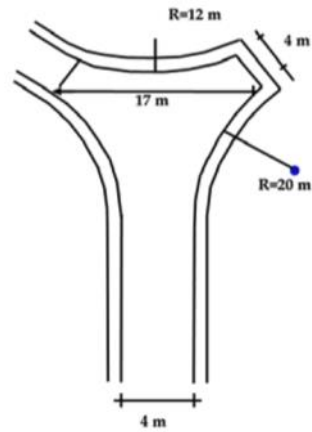


## ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LA REALISATION DES AIRES DE RETOURNEMENT

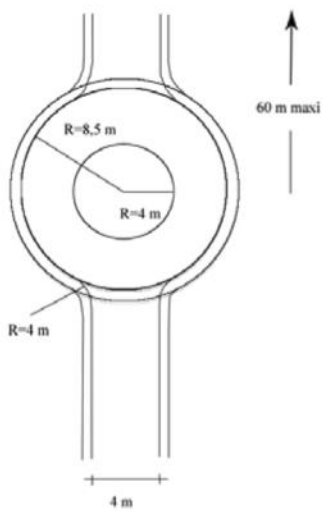
**Gabarit des aires de retournement** à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



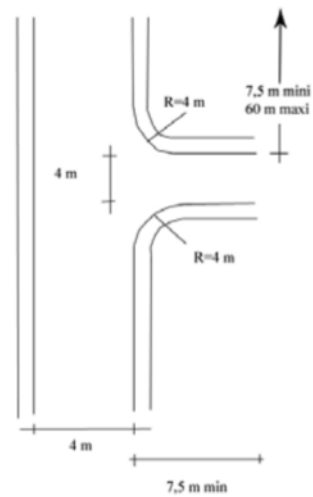
**Voie en impasse en forme de "L" en bout**



**Raquette en "Y"**



**Raquette circulaire**



**Raquette en "T"**

## ANNEXE PRESCRIPTIVE CONCERNANT LES TEINTES DES ENDUITS DE FAÇADE

Les teintes blanches et grises sont aussi autorisées



*Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).*

---

**CONSEILS CONCERNANT LES TEINTES DES MENUISERIES**


---

Les teintes blanches et grises sont aussi autorisées :

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

## CONSEILS CONCERNANT L'ACCOMPAGNEMENT VEGETALISE

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs, à savoir : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les végétaux à feuilles caduques de haute tige seront préférentiellement plantés comme régulateurs thermiques (ombrage d'été)

### LES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER ►

**Charme commun**

*Carpinus betulus*



**Orme**

*Ulmus*



**Prunellier**

*Prunus spinosa*



**Cornouiller sanguin**

*Cornus sanguinea*



**Fusain**

*Euonymus*



**Sureau noir**

*Sambucus nigra*



**Viorne**

*Viburnum*



**Troène**

*Ligustrum vulgare*





---

## ANNEXE INDICATIVE CONCERNANT LE SENS DES TERMES UTILISES ET LES ARTICLES CITES

---

**Accès et desserte :** Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

**Acrotère :** socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

**Alignement:** limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement:** travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation:** construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

**Bâtiment:** construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

**Caravanes isolées:** caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination:** travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

**Continuité :** C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

**Débit de fuite :** C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

**Débord de toiture :** Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

**Distance entre constructions:** distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

**Droit de Préemption Urbain :** Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

**Emplacement réservé (ER) :** les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

**Emprise:** l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

## ANNEXES

**Emprise publique** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

**Ensemble ou groupement d'habitations**: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espace boisé classé (E.B.C)** : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

**Extension de construction**: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Faitage** : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

**Génoise**: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public**: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

**Intermédiaire (habitat)** : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

**Liaisons douces** : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

**Limites séparatives**: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

**Logement** : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m<sup>2</sup> pour les quatre premiers habitants et de 10 m<sup>2</sup> au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

**Maison individuelles** : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

**Marge de Recul** : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

**Niveau**: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Orientations d'Aménagements**: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Planté (plantation)**: aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Plate-forme**: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

**Propriété**: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait**: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

## ANNEXES

**Saillie** : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

**Superficie de terrain**: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

**Unité Foncière** : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**Voie**: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

L531-14 du code du patrimoine : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

**R522-1 du code du patrimoine** : Le préfet de région édicte les prescriptions archéologiques, délivre l'autorisation de fouilles et désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive. Il recueille l'avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique.

Le contrôle des opérations est exercé sous l'autorité du préfet de région dans les conditions prévues à la section 8 du chapitre III du présent titre.

**R523-5 du code du patrimoine** : Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m<sup>2</sup> et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

**R523-8 du code du patrimoine** : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

**L302-5 du code de la construction et de l'habitation** : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

Les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des

## ANNEXES

conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Les communes soumises, à compter du 1er janvier 2015, à l'application du premier alinéa du fait de la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, de la création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres, d'une modification du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles sont membres, d'une fusion de cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.

