

Département du Tarn  
Commune de Mézens

## PLAN LOCAL D'URBANISME

4.B

### RÈGLEMENT ECRIT



Geomètre Expert



Modelisation 3D & BIA



Prestations particulières



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

#### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albiacud 82300  
82003 MONTAUBAN cedex  
montauban@urbactis.eu

#### Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès  
41520 BOULOC  
boulod@urbactis.eu

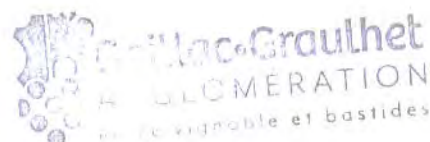
#### Agence de GRENADE

1299 Rue des Pyrénées - BP 13  
31300 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

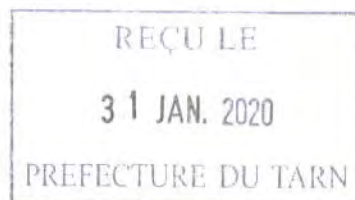
Numéro unique

www.urbactis.eu



Pour le Président,  
Par délégation :

Pascal NÉEL  
Vice-Président



Dossier n°120102

**Département du Tarn  
Commune de Mézens**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4.B**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

**Agence de MONTAUBAN**

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

**Agence de BOULOC**

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
boulloc@urbactis.eu

**Agence de GRENADE**

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

**05 63 66 44 22**  
Numéro unique  
[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

Dossier n°120102

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>ZONE U .....</b>	<b>4</b>
<b>ZONE AU .....</b>	<b>10</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>16</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>21</b>

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES DU PLU**

## **ZONE U**

### **ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes dès lors qu'il constitue un mode d'habitat.

Le stockage de déchets inertes.

Les éoliennes de plus de 12m de haut.

### **ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les surfaces commerciales et artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- D'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- De faire l'objet d'une intégration paysagère.
- De ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation.

**ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

**3. Personnes à mobilité réduite**

Dans tous les cas, la conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes et matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

**ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement****2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau public d'assainissement collectif. Cependant, après prétraitement, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma

communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

## 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## 3. Réseaux secs (électricité, télécommunications)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

[Supprimé par la loi ALUR]

## **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait à 5 mètres maximum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs U2 et U3, toutes les constructions doivent s'implanter en retrait à un minimum de 5 mètres de des voies ou emprises publiques (existantes ou à créer), ou à la marge de recul (portée sur le document graphique de zonage) qui s'y substitue. Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans le cas d'une opération d'ensemble les dispositions précitées s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

## **ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur U1, toutes les constructions (sauf le garage) doivent s'implanter soit en limites séparatives, avec possibilité d'implantation mitoyenne, soit en retrait avec un maximum de 3 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs U2 et U3, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative, avec possibilité d'implantation mitoyenne



- Soit avec un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Dans le secteur U1, pour l'extension ou l'édification de garage sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour l'extension de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé dans le secteur U1

Dans le secteur U2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 350m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, elle ne devra pas dépasser plus de 50% de l'unité foncière

Dans le secteur U3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière

#### **ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et correspond à un rez-de-chaussée plus un étage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.
- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

#### **ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le

contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Chaque projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures :**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

En secteur U1, les murs pleins sont autorisés à hauteur maximum de 1,80 m.

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

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

### **Volets roulants :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

## **ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	<b>Véhicules</b>		
	U1	U2 et U3	Dans toutes les secteurs
<b>Habitation individuelle</b>	Une place par logement sur la propriété	2 places par logement sur la propriété (Garage non compris).	Une place par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État
<b>Bureaux</b>	Une place de stationnement par 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher et avec un maximum de 4 places		
<b>Commerces</b>	Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente et avec un maximum de 4 places		

Pour toutes les opérations d'ensemble, il est imposé une place de stationnement visiteur par logement.

#### **ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et les arbres de haute tige existants devront être conservés, dans la mesure du possible, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer au profit d'essences locales.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Uc, 30% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts

#### **ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

[Supprimé par la loi ALUR]

#### **ARTICLE U.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE U.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## **ZONE AU**

### **ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le camping-caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes dès lors qu'il constitue un mode d'habitat.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ci-après.

Les éoliennes de plus de 12m de haut.

### **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

À condition de s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité d'une unité foncière dans chacune des zones AU et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment en matière de densité du bâti, sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à vocation artisanale, commerciale ou de service de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques et sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère et de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage sont autorisées :

- La construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans tous les accès, les voies doivent être en cohérence avec les principes fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie selon les dispositions en vigueur fixées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons.

Dans tous les cas, les voies et cheminements doux doivent être en cohérence avec les principes fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **3. Personnes à mobilité réduite**

Dans tous les cas, la conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes et matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

## 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il est demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

## 3. Réseaux secs (électricité, télécommunications)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique soit en retrait. Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 5m et à un maximum de 10m de la limite d'emprise des autres voies.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de l'opération.

Toutes les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres des limites séparatives. Les garages peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>

## **ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 350m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, elle ne doit pas dépasser plus de 50% de l'unité foncière

## **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et correspond à un rez-de-chaussée plus un étage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Chaque projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et leurs abords doivent être en cohérence avec les principes fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Clôtures :**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

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

#### **Volets roulants :**

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

### **ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et être compatible avec les dispositions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

	<b>Véhicules</b>
<b>Habitation individuelle</b>	2 places par logement sur la propriété (garage non compris) Une place par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
<b>Bureaux</b>	Une place de stationnement par 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher et avec un maximum de 4 places
<b>Commerces</b>	Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente et avec un maximum de 4 places



Pour toutes les opérations d'ensemble, il est imposé :

- Une place de stationnement visiteur par logement, qui sera aménagée dans les espaces communs ;
- Une place de midi en mitoyenneté située sur l'espace commun.

### **ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et les arbres de haute tige existants devront être conservés, dans la mesure du possible, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE AU.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

[Supprimé par la loi ALUR]

### **ARTICLE AU.15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE AU.16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## **ZONE A**

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans les secteurs Ae et Ap.

Toutes les occupations et utilisations du sol

#### Dans le reste de la zone A

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

- Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les serres et châssis sont autorisées, à la condition de :

- Ne pas excéder 4m de hauteur au faîtage.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère

Les bâtiments identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante.

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès autorisé sera celui qui présentera le moins de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, après prétraitement, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 8m de l'axe des autres voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'un terrain est entouré de plusieurs voies un seul retrait sera imposé. Il sera fixé par rapport à la voie principale.

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

En zone A, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus et sous réserve de ne pas aggraver la situation existante en matière de sécurité publique et/ou d'insertion paysagère esthétique.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Il est fixé une distance maximale de 20 m entre les habitations et les annexes.

**ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> (annexes+extensions).

Dans tous les cas, l'emprise au sol des piscines (plage comprise) ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres, soit un rez-de-chaussée plus un étage. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 3m au maximum.

Pour tous les bâtiments liés à l'usage agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...)

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées à condition que cela soit justifié par des raisons techniques, pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Chaque projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures :**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0,60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

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

### **Autre**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et les arbres de haute tige existants devront être conservés, dans la mesure du possible, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

En application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non-remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

[Supprimé par la loi ALUR]

#### **ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE N**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

Les occupations et utilisations du sol nécessaire aux réseaux d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

#### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

## **2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, après prétraitement, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

### **4.2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

[Supprimé par la loi ALUR]

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 10m de l'axe de toutes les voies

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

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

Il est fixé une distance maximale de 20 m entre les habitations et les annexes.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> (annexes+extensions).



**ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour toutes les constructions.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage et que cela soit justifié pour des raisons techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure publics (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR****Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

**Restauration du bâti existant :**

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures ... Si nécessaire le Conseil pour l'Architecture l'Urbanisme et l'Environnement du Tarn pourra être consulté pour juger de l'intérêt architectural du projet.

**Toitures :**

Pour les constructions nouvelles à usage agricole, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.

**Façades :**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

**ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non-remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

Toute parcelle en état de boisement à la date d'approbation du PLU doit être maintenue dans cet état de boisement.

**ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

[Supprimé par la loi ALUR]

**ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé