



Commune de Gaillac
 Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

4.1 – Règlement écrit

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le : 13/02/2019
Modification simplifiée n°1 : approuvée en Conseil Communautaire le 21/01/2020		
Modification simplifiée n°2 : approuvée en Conseil Communautaire le 14/12/2020		
Modification simplifiée n°3 : approuvée en Conseil Communautaire le 22/11/2021		



70 place d'Hautpoul
81600 GAILLAC

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 36

Zone U1	37
Zone U2	44
Zone U3	53
Zone U4	62
Zone UX	70
Zone AU	77
Zone AUx	85
Zone A	93
Zone Ap.....	102
Zone AOe.....	112
Zone Ax.....	119
Zone AP	102
Zone N	113

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

• **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GAILLAC.

• **ARTICLE 2 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

• **ARTICLE 3 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

- des emplacements réservés (ER) identifiés sur la commune au bénéfice de la commune ou du Conseil Départemental,
- des espaces boisés classés,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : sentes, jardins, bâti et végétal,
- des espaces à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : trame verte et bleue,
- des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

• **ARTICLE 4 : RAPPEL**

1) **CLOTURES**

Les clôtures édifiées en limite du domaine public de fait ou de droit sont soumises à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant les clôtures édifiées en limite de domaines privés doivent respecter les dispositions du présent règlement du PLU.

2) RISQUES NATURELS

La commune est soumise à trois plans de prévention des risques (PPR), servitudes d'utilité publiques dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

- Le PPR inondation,
- Le PPR effondrement des berges du Tarn,
- Le PPR retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

3) DEMOLITIONS

Dans les zones U, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'obtention d'une autorisation de démolition (permis de démolir) de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme ou suite à délibération de la commune.

Par délibération en date du 19 juin 2019, la commune de Gaillac a instauré le dépôt d'une demande de permis de construire pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux prévus à l'Article R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

Des dérogations sont envisageables pour les bâtiments techniques (locaux poubelles, parkings vélos ...) lorsqu'ils sont liés à des bâtiments collectifs et associés à des services publics ou d'intérêt général.

5) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles règlementaires de chaque zone.

• **ARTICLE 5 : LEXIQUE**

➔ **Lexique national d'urbanisme**

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➤ Autres définitions

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

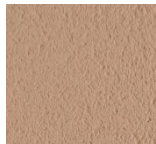
Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

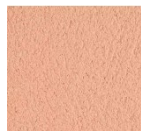
ARTICLE 6 :

➤ Nuancier

Les façades



Terre Rosée T.90



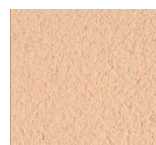
Vieux Rose R.50



Beige Orange O.30



Sable Clair T20



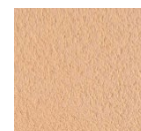
Sable Rose R20



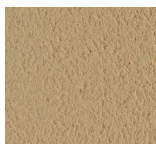
Rose Parme R30



Brique Rose R70



Beige Rose Pale O40



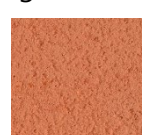
Beige T80



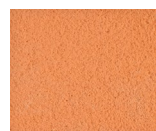
Brique Rouge R.90



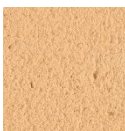
Terre de Sienne R.80



Brique Naturelle O.90



Terre Orange O.80



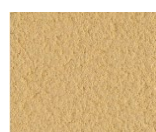
Ocre Clair O.70



Terre Beige T.70



Jaune Pollen J.60



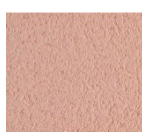
Jaune Paille J.50



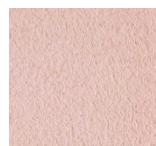
Opale J.30



Rose Orange O.20



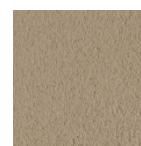
Rose Soutenu R.60



Rose Nacré R.10



Terre d'Argile T.30



Terre Feutrée T.60



Pétale Rose R.40



Rose Orange O.60



Jaune Orange J.10



Grèce T.10



Gris Souris G.30



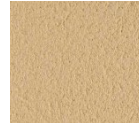
Pierre V.10



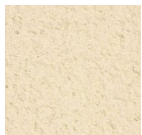
Beige Rosé O.50



Terre de Sable T.50



Sable O.10



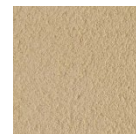
Sable d'Athènes J.39



Blanc Cassé G.20



Sable Jaune J.40



Jaune Pâle J.20



Blanc Lumière G.10



Sable Orange T.40



Naturel G.00

Les portes



D6.30.50



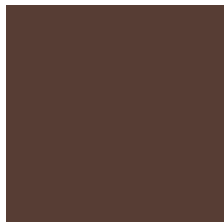
E0.40.50



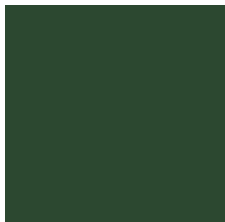
F0.30.70



C8.25.15



D2.15.25



L0.30.20



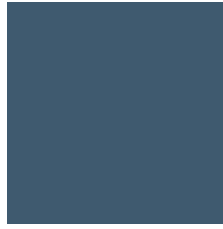
N0.10.30



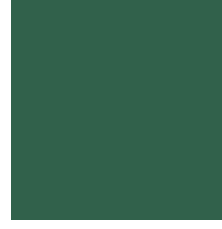
S0.20.40



S0.30.30



T0.20.30



L8.30.30

Les volets



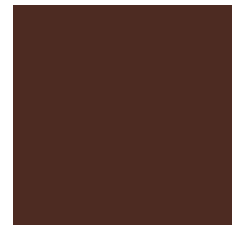
D6.30.50



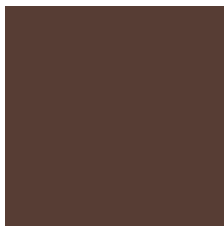
E0.40.50



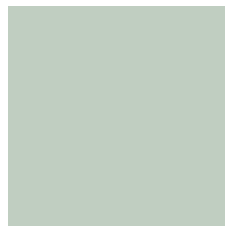
F0.30.70



C8.25.15



D2.15.25



L0.05.75



L0.15.55



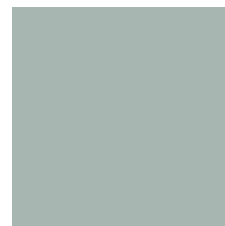
L0.20.40



L0.20.50



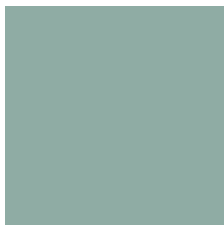
L8.30.30



N0.05.65



N0.10.50



N0.10.60



P0.05.65



Q0.05.65



Q0.10.60



R0.10.60



S0.10.50



S0.10.60



S0.10.70



S0.15.55



S0.15.65



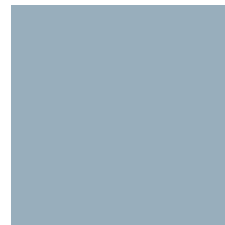
S0.20.50



S0.20.60



S0.30.50



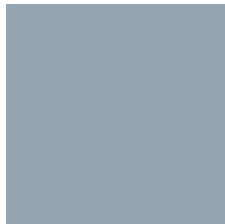
S8.10.65



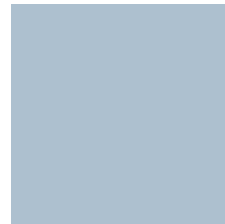
SN.02.67



T0.10.50



T0.10.60



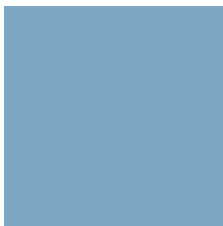
T0.10.70



T0.20.40

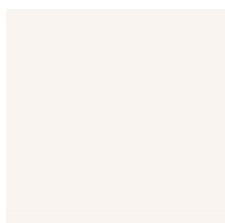


T0.20.50



T0.20.60

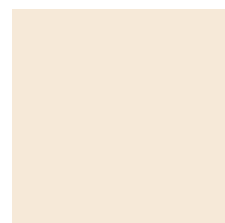
Les fenêtres



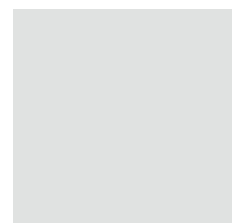
EN.02.87



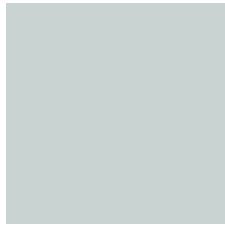
F0.10.85



F2.07.88



NN.01.84



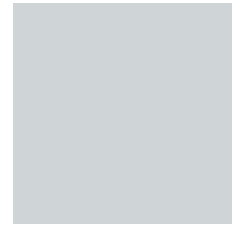
PN.02.77



S0.04.78



S0.07.77







SN.02.77









• **ARTICLE 7:**

➔ **Essences végétales**





Certaines plantations bénéficient de subventions publiques sous réserve de respecter les restrictions imposées par l'Etat dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2020 pour la région Occitanie. Cet arrêté porte « fixation des listes d'espèces et des matériels forestiers de reproduction éligibles aux aides de l'Etat sous forme de subventions ou d'aides fiscales pour le boisement, le reboisement et boisements compensateurs après défrichement »

Palette végétale pour les haies et les bosquets
Zones U2, U3, U4 et Ux

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 3 m	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Milieus frais à secs		
1 à 4 m	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		







2 à 3 m	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Milieux secs		
2 à 4 m	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Large Spectre écologique		
2 à 6 m	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		

Strate arbustive (2 à 8 m)





4 à 10 m	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique		
3 à 18 m	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		









6 à 10 m	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		
----------	------------------------	-------------------------	----------------------	---	---







Arbres de haut jet (plus de 8m)					
12 à 15 m	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Milieux frais à secs		



<p>10 à 25 m</p>	<p>Chêne pubescent</p>	<p><i>Quercus pubescens</i></p>	<p>Milieux secs</p>		
<p>20 à 40 m</p>	<p>Chêne sessile</p>	<p><i>Quercus petraea</i></p>	<p>Milieux secs à frais</p>		
<p>25 à 35 m</p>	<p>Chêne pédonculé</p>	<p><i>Quercus robur</i></p>	<p>Milieux frais à large spectre écologique</p>		



Palette végétale pour les haies et les bosquets Zones NI et toutes zones fraîches à humides


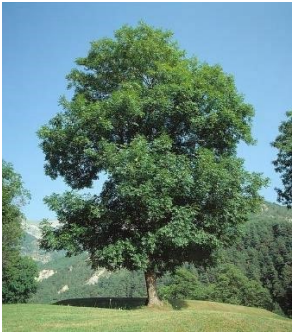




Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 4 m	Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	Large spectre écologique		
1 à 5 m	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Milieux frais à humides		

1 à 6 m	Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	Milieux frais à humides		
2 à 4 m	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Large spectre écologique		
2 à 5 m	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Large spectre écologique		
2 à 6 m	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Large spectre écologique		

Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Large spectre écologique		
3 à 6 m	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Milieux humides		
3 à 18 m	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Milieux frais à large spectre écologique		

6 à 10 m	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Milieux frais à secs		
----------	------------------------	-------------------------	----------------------	---	---

Arbres de haut jet (plus de 8m)					
5 à 25 m	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Milieux frais		

20 à 30 m	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Milieux frais		
20 à 30 m	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Milieux frais		
25 à 35 m	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Milieux frais à large spectre écologique		

Palette végétale pour l'aménagement des berges Zones Ni



Achillea ptarmica
Achillée millefeuille

Prof. : sol humide
Haut. : 25 à 50cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, divisées
Firs : ombelles blanches
(juin-août)
Lumière
Terre plutôt acide
Feuillage très divisé. Espèce prai-
riale.



Acorus calamus
Acore calame

Prof. : -5 / -20 cm
Haut. : 60 à 120 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, persistantes, coriaces
Firs : épi cylindrique vert (mai à
août)
Souche rhizomateuse
Soleil ou ombre légère

Naturalisé en Europe
Consolide les berges, lagunage



Althaea officinalis
Guimauve officinale

Prof. : sol humide
Haut. : 50 à 80cm
Dens. : 5/m²
Filles : vert tendre, pubescentes
Firs : mauve pâle (été)
Lumière
Feuillage duveteux et jolie flori-
son mauve.
Terrains neutres à calcaires;
zones côtières, bords des cours
d'eau, zone fraîche



*Alisma plantago aqua-
tica*
Plantain d'eau

Prof. : -10/ - 50cm
Haut. : 50 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : grandes, lancéolées.
Firs : blanc-rosé (juill-sept)
Pleine lumière/mi-ombre

Semis naturel important; crée
rapidement de grandes colonies
en marais et étangs.



Berula erecta
Grande berle

Prof. : 0 /- 50cm
Haut. : 30 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : pennées
Firs : ombelles blanches (été)
Lumière/mi-ombre
Espèce à tige rampante
Espèce ressemblant au cresson.
Fossés, canaux, bord des eaux.



Butomus umbellatus
Jonc fleuri

Prof. : 10 /- 50cm
Haut. : 50 à 120cm
Dens. : 10/m²
Filles : bronze
Firs : rose (juin-août)
Lumière/mi-ombre

Feuilles étroites bronzées,
floraison rose très esthétique
Roselières, eau stagnante à
faible courant



Calla palustris
Roseau des bois

Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 20 à 30 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, charnues
Firs : blanche en mai-août
Soleil ou légère ombre

Dans de bonnes conditions peut former de grande colonie grâce à sa tige souterraine et à sa multiplication végétative importante



Callitriche stagnalis
Callitriche des marais

Prof. : 0/-50 cm flotte, submergée
Dens. : 5 à 10/m²
Fili : rosette, ovales vertes
Frs : ras

Eaux calmes; peut survivre lors de la disparition du plan d'eau en été;
Plante oxygénante



Caltha palustris
Populage des marais

Prof. : 10/-20 cm
Haut. : 20 à 50 cm
Dens. : 10 m²
Filles : vert, rondes
Firs : jaunes (avril-juillet)
Lumière/mi-ombre

Fioraison précoce semblable à de gros boutons d'or. Berge, prairie humide, fossés



Cardamine pratensis
Cardamine des prés

Prof. : 0/-15 cm
Haut. : 20 à 30 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : basales
Firs : blanche à mauve (avril-juin)
Lumière/mi-ombre

Fioraison printanière blanche à mauve.
Prairie Humide, berge, fossés, et terrain acide



Carex acutiformis
Carex des Marais

Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 50 à 100 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert
Firs : mai-juin

Bois fangeux, marécage, bord des eaux, Cariçales
Utilisé pour l'épuration des eaux



Carex paniculata
Laïche paniculée

Prof. : 0/-20 cm
Haut. : 50 à 100 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert foncé
Firs : mai-juin
Lumière/mi-ombre

Reconnaissable toute l'année à ses touradons en forme de buttes.
Marais, bords des eaux, prés humides, aulnaie



Carex pendula
Laïche pendante

Prof. : 0/-20 cm
Haut. : 60 à 150 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : mai-juin
Lumière/mi-ombre

Espèce décorative formant de grosses touffes. Inflorescences pendantes. Forêts fraîches et humides, prairies fraîches.



Carex pseudocyperus
Laïche faux-souchet

Prof. : 0/-20 cm
Haut. : 50 à 100 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : jaune à glauque
Firs : mai-juin
Lumière/mi-ombre

Souche gazonnante. Marais, eau douce, stagnante ou lente.



Carex riparia
Laïche des rives

Prof. : 0 /- 20cm
Haut. : 60 à 120cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert
Firs : mai -juin
Lumière/mi-ombre Grandes feuilles lancéolées.
Souche rampante, souvent en massif. Prairie marécageuse, marais, étang, rivière, cariçais



Ceratophyllum demersum
Cornifle épineux

Prof. : flottant
Dens. : 3 à 5 portion/m²
Filles : vert sombre, divisées, verticillées
Lumière/mi-ombre
Bonne plante oxygénante



Cyperus longus
Souchet long

Prof. : 0 /- 30 cm
Haut. : 60 à 120cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : été-automne
Lumière
Feuillage vert jaunâtre et inflorescence très gracieuse. Bords des marais et des fossés, lit majeur des rivières.



Deschampsia cespitosa
Canche cespitose

Prof. : sol humide
Haut. : 20 à 150 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert et beige
Firs : épi fin brillant, juin-juillet
Mi-ombre

Graminée au feuillage fin. Bois humides, prairies humides ou marécageuses



Eleocharis palustris
Scirpe des marais

Prof. : -5 /- 15 cm
Haut. : 10 à 35 cm
Dens. : 5 à 10 /m²
Filles : vert, linéaires
Firs : épi terminal (mai-août)
Lumière

Fixatrice de tout sol humide. Forme des tapis très décoratifs.



Epilobium hirsutum
Epilobe hirsute

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 60 à 150cm
Dens. : 10/m²
Filles : vert foncé
Firs : rose violet (juin-sept)
Lumière à ombre

Grande fleur violette des coupes forestières, roselière, saulaies, fossés, sol humide et riches.



Equisetum fluviatile
Prêle des borbiers

Prof. : 0 /- 30cm
Haut. : 40 à 60cm
Dens. : 20/m²
Filles : verticillées
Firs : été
Lumière/mi-ombre

Prêle la plus aquatique. Tige peu ou pas rameuse, teintée de orange.



Eriophorum angustifolium
Linaigrette à feuilles étroites

Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 20 à 70cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vertes, linéaires, allongées
Firs : mai-juin, soies blanches en été
Lumière

Eaux acides; marais, tourbière, landes, près tourbeux



Eupatorium cannabinum
Eupatoire chanvrine

Prof. : 0 /- 20cm
Haut. : 80 à 150cm
Dens. : 10/m²
Filles : vert rougeâtre
Firs : rose (juillet-oct)Lumière/mi-ombre

Fleurs roses en ombelles. Semis possible
Berge des cours d'eau, clairière, roselière



Euphorbia palustris
Euphorbe des marais

Prof. : +10/- 10cm
Haut. : 60 à 150cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : inflo jaune. (mai-juillet)
Lumière/mi-ombre

Près humides, fossés, berges marécageuses des rivières



Festuca arundinacea
Fétuque faux-roseau

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 40 à 150cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : lâches et étroites (juin-août)
Lumière/mi-ombre

Grande fétuque robuste et touffue
Prairies fraîches, pâturages, berges, dunes fraîches



Filipendula ulmaria
Reine des prés

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 50 à 120cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, divisées
Firs : blanc crème (juin-sept)
Lumière/mi-ombre

Berges, fossés, roselières, aulnaies
Feuillage odorant
Médicinale.



Geum rivale
Benoîte des ruisseaux

Prof. : sol humide
Haut. : 20 à 50cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : radicales pennées, pubesc.
Firs : rose (avril-juillet)
Soleil / mi-ombre

Indifférente au pH
Recherche les sols humides parfois gorgés.
Jolies fleurs en clochettes.



Glyceria maxima
Grande glycérie

Prof. : +5 /- 20cm
Haut. : 100 à 250cm
Dens. : 5 à 20/m²
Filles : vert franc
Firs : légères (juin-août)
Lumière

Plantes gracieuses, feuilles tendres.
Très efficace en stabilisation de berges et utilisé pour l'épuration des eaux



Hippuris vulgaris
Pesse d'eau

Prof. : -5 /- 30/-60cm
Haut. : 10 à 50cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert foncé, verticillées, petits sapins
Lumière

Eaux stagnantes, plantes oxygénantes, frayères.
Plantes très décoratives en touffes isolées.



Hottonia palustris
Hottonie des marais

Prof. : 0 /- 30cm
Haut. : 20 à 50cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : rosettes, divisées
Firs : rose pâle (mai-juin)
Lumière/mi-ombre

Magnifique inflorescence rose émergeant de l'eau et formant des massifs importants.
Fossés, mares, étangs
Plantes oxygénantes



Hydrocharis morsus-ranae
Hydrocharis des grenouilles

Prof. : flottant
Haut. : 10 cm
Dens. : 3 à 5 poignées/m²
Filles : vert cuivré
Firs : blanche (été)
Lumière/mi-ombre

Plante flottante semblable à un minuscule nénuphar aux feuilles cuivrées très décoratives. Appréciée des canards.



Iris pseudo-acorus
Iris faux acore

Prof. : 10 /- 40cm
Haut. : 40 à 150cm
Dens. : 1 à 10/m²
Filles : vert glauque
Firs : jaune vif (mai-juin)
Lumière/ombre

Notre iris indigène. Intéressant pour la nidification des canards. Utilisé pour l'épuration des eaux et fixation de berges.



Juncus conglomeratus
Jonc aggloméré

Prof. : 0 /- 15cm
Haut. : 80 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : striées
Firs : brun foncé compact (été)
Lumière/mi-ombre

Plante qui évite les sols calcaires. Inflorescence brune agglomérée. Tiges striées.



Juncus effusus
Jonc diffus

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 40 à 80cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : mai-août
Lumière/mi-ombre

Prairie humides, sols mal drainés, étangs



Juncus inflexus=glauque
Jonc glauque

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 28 à 80cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert glauque
Firs : juin août
Lumière/mi-ombre

Tiges raides, grisâtres, striées. Fleurs brunes. Prairies humides, roselières



Lemna minor
Petite Lentille d'eau

Prof. : 0 cm flotte
Dens. : 5 portions /m²
Filles : vert
Lumière/mi-ombre



Lychnis flos-cuculis
Fleur de coucou

Prof. : sol humide
Haut. : 40cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : basales, vert
Firs : rose (printemps-été-automne)
Lumière

Donne de jolis œillets roses aux pétales très découpés.



Lysimachia nummularia
Lysimaque nummulai-re

Prof. : 0/-5 cm
Haut. : 12-50cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : petites, rondes, vertes
Firs : jaune (juin-juillet)
Lumière / mi-ombre

Sol riche, acide à calcaire



Lysimachia vulgaris
Lysimaque vulgaire

Prof. : sol humide
Haut. : 40 à 80cm
Dens. : 10 à 15/m²
Filles : vert
Firs : épis jaunes (juin-août)
Lumière/mi-ombre
Forme de grands épis jaunes à la floraison.



Lythrum salicaria
Salicaire

Prof. : 0 /- 10 cm
Haut. : 30 à 150cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert foncé
Firs : rose vif (juin-sept)
Lumière/mi-ombre
Inflorescence rose vif en épi.
Semis possible.
Médicinale. Plante mellifère
Berge, prairie humide



Mentha aquatica
Menthe aquatique

Prof. : 0 /- 15 cm
Haut. : 20 à 75cm
Dens. : 5/m²
Filles : vert duveteux
Firs : mauve (juill-août)
Lumière / mi-ombre
Plante vivace à odeur caractéristique. Jolie floraison mauve. Mellifère
Prairies humides, Bords d'étangs.



Menyanthes trifoliata
Trèfle aquatique

Prof. : 0 /- 30cm
Haut. : 20 à 40cm
Dens. : 10/m²
Filles : vert glauque, trifoliées
Firs : blanc (avril-juill)
Lumière
Floraison superbe en épi.
Médicinale.
Prairie flottante, bas marais



Molinia caerulea
Molinie bleue

Prof. : 0 /- 20cm
Haut. : 10 à 100cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert-grisâtre
Firs : bleu-violacé ou vert-jaunâtre (juillet-sept)
Lumière/mi-ombre
Landes, tourbières, bois à sols acides



Myosotis scorpioides
Myosotis des marais

Prof. : -0/- 15cm
Haut. : 20 à 60cm
Dens. : 5 à 15/m²
Filles : vert, poilu
Firs : bleu (mai-sept)
Lumière/mi-ombre
Bords des eaux, fossés et prairie humides.
Belle floraison abondante et longue



Myriophyllum spicatum
Myriophylle en épi

Prof. : - 20 /- 50 cm
Haut. : immergée
Dens. : 3 à 5 m²
Filles : verticillées
Lumière/mi-ombre
Plante très oxygénante à végétation continue. Peu exigeante, supporte les eaux calcaires
Intéressante pour les frayères



Nasturtium officinalis
Cresson de fontaine

Prof. : - 10 /- 30 cm
Haut. : 10 à 60 cm
Dens. : 3 à 5 m²
Filles : composées, pennées, vert
Firs : blanc (juin-oct)
Lumière/mi-ombre
Cultivé en bassin pour la consommation, mais à besoin d'une eau très pure, de source, à courant lent



Nuphar lutea
Jaunet d'eau

Prof. : - 40 /- 200 cm
Haut. : 10 cm
Dens. : 1 à 3/m²
Filles : vert franc, flottantes
Flrs : jaune (juin à sept)
Lumière/mi-ombre
Plante rustique, rhizomes traçants.
Étangs, canaux, lacs, rivières à courant lent.
Eaux profondes à fond vaseux



Nymphaea alba
Nénuphar blanc

Prof. : - 50 /- 130 cm
Haut. : 0 à 20 cm
Dens. : 2/m²
Filles : rondes, 10 à 30 cm, flottantes
Flrs : blanc (juillet-sept)
Lumière
Plante rustique
Lacs, bassins, eaux profondes à fond vaseux



Nymphoides peltata
Limnanthème faux nénuphar

Prof. : 0 /- 15 cm
Haut. : 0 à 5 cm
Dens. : 1 à 3/m²
Filles : vert, arrondies, flottantes
Flrs : jaune pâle (juin-août)
Lumière
La plante disparaît totalement durant l'hiver pour réapparaître au printemps.



Oenanthe aquatica
= *O phellandrium*

Oenanthe phellandre

Prof. :
Haut. : 40 à 130 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : découpées, vert
Flrs : blanc (mai-juillet)
Lumière
Fossés, bord des étangs, vases
Pas d'eaux très acides



Petasites hybridus
Petasite hybride

Prof. : sol humide
Haut. : 60 à 100cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : rondes, grandes
Flrs : rose pâle (mars-avril)
Lumière
Inflorescence en épi de grande taille. Feuillage volumineux.
Médicinale. Naturalisé
Rives cours d'eau, alluvions



Phalaris arundinacea
Phalaris faux roseau

Prof. : -10/- 50cm
Haut. : 60 à 150 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, jaune l'hiver
Flrs : juin-août
Lumière
Feuillage sec jaune pâle en hiver.
Apprécié pour la nidification.
Utile en stabilisation de berges et épuration des eaux



Phragmites australis
Roseau commun

Prof. : 0 /- 50cm
Haut. : 100 à 350cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, jaune paille
Flrs : (juill-sept)
Lumière
En colonies denses, constitue des roselières favorables à la faune.
Utilisé pour l'épuration des eaux.



Polygonum amphibium
Renouée amphibie

Prof. : 0 /- 60cm
Haut. : flottant
Dens. : 10 - 20/m²
Filles : vert rouge
Flrs : rose (juill-août)
Lumière
Plante à feuilles flottantes qui émet des épis roses à la surface de l'eau.
Rivières à cours lents, étangs, mares



Polygonum bistorta
Renouée bistorte

Prof. : 0 /- 10cm
Haut. : 20 à 100 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : lancéolées, alternes
Firs : épi rose (mai- juillet)
Lumière
Souvent abondante dans les prairies humides; bois clairs et plutôt sur sol acide.
Médicinal



Potamogeton lucens
Potamot luisant

Prof. : -40/-80 cm
Haut. : submergée
Dens. : 10/m²
Filles : vert submergées, oblongues
Firs : épi (juin-sept)
Participe à l'oxygénation de l'eau. Sert d'abri à la microfaune aquatique.



Potamogeton natans
Potamot nageant

Prof. : -40 /- 80cm
Haut. : flottant et submergée
Dens. : 10/m²
Filles : flottantes cuivrées ovales
Firs : épi (mai-sept)
Lumière / mi-ombre
Très intéressant dans l'alimentation de la faune par les microorganismes qui s'y installent.
Plantes oxygénantes



Potamogeton perfoliatus
Potamot à feuilles perfoliées

Prof. : -40/-80 cm
Taille : submergée
Dens. : 10/m²
Filles : submergées, ovales, vert foncé
Firs : épi (juin à août)
Lumière
Plante oxygénante



Ranunculus aquatilis
Renoncule aquatique

Prof. : 0 /- 60cm
Haut. : immergée et flottantes
Dens. : 3 - 5/m²
Filles : découpées flottantes
Firs : blanc (avril-sept)
Lumière/mi-ombre
A utiliser en masse pour son tapis de fleurs blanches. Partie immergée oxygénante. Pousse en eau stagnante et courante.



Ranunculus flammula
Petite douve

Prof. : 0 /- 50cm
Haut. : 10 à 40cm, parfois rampante
Dens. : 10/m²
Filles : vert, étroites
Firs : jaune (juin-août)
Lumière
Bouton d'or des scènes aquatiques. Tendance rampante.



Rumex hydrolapathum
Patience d'eau

Prof. : 10 /- 50cm
Haut. : 40 à 200cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert franc
Firs : verte (juillet-sept) rougissant à l'automne
Lumière
Plante de bord des eaux très esthétique. Feuillage dressé émergeant de l'eau



Sagittaria sagittifolia
Sagittaire à feuilles en flèches

Prof. : 0 /- 25cm
Haut. : 30 à 80cm
Dens. : 10/m²
Filles : rubanées-flottantes ou sagittées
Firs : blanc (juin-août)
Lumière
Floraison délicate et forme des feuilles originales.
Eau tranquille ou courante, peu profonde



Scirpus lacustris
= *Schoenoplectus lacustris*

Jonc des chaisiers

Prof. : 0 /- 100cm
Haut. : 100 à 250cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : grande tige ronde
Firs : épi terminal (juin-août)
Lumière

Plante rustique particulièrement intéressants pour la faune.
Rivières lentes, bords des lacs
Utilisé pour l'épuration des eaux



Scirpus maritimus
Scirpe maritime

Prof. : 0 /- 20cm
Haut. : 40 à 120cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : vert, tige triangulaire
Firs : épi brun terminal (juin-août)
Lumière

Souche rampante
Littoral, marais, fossés, eaux douces ou saumâtres



Sparganium erectum
Rubanier dressé

Prof. : 0 /- 60cm
Haut. : 50 à 150cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert tendre
Firs : été
Lumière

Très dynamique. Fruits globuleux et piquants donnant des graines très appréciées des canards.
Utilisé pour l'épuration des eaux.



Stachys palustris
Epiaire des marais

Prof. : +10/10 cm
Haut. : 30 à 120 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : opposées, dentées
Firs : rose (juin-sept)
Lumière

Bords des eaux, fossés, lieux humides.



Stratiots aloides
Aloes d'eau

Prof. : flottant
Dens. : 3/m²
Filles : bordé d'épines et raides
Firs : blanc (juin-août)
Lumière et chaleur en été

Eaux stagnantes ou faible courant.
Bras morts, fossés, étangs, mares.
Fleurit en surface et s'enfonce ensuite entre deux eaux.



Symphytum officinale
Grande consoude

Prof. : sol humide
Haut. : 40 à 80cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : rugueuse, vertes, soies raides
Firs : blanc, rose, mauve (mai-juin)
Lumière/mi-ombre

Prairies humides, berges, sous-bois humide.



Typha latifolia
Massettes à
feuilles larges

Prof. : 0 /- 50cm
Haut. : 100 à 200cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : vert glauque
Firs : cigare brun (août-oct)
Lumière

Feuilles larges. Epi mâle en forme de cigare. Epis mâle et femelle contigus. Utilisé pour l'épuration des eaux.



Typha angustifolia
Massette à
feuilles étroites

Prof. : 0 /- 100cm
Haut. : 100 à 250cm
Dens. : 10 à 20/m²
Filles : feuillage étroit
Firs : cigare brun (juill-oct)
Lumière

Epis mâle et femelle distants.
Utilisé pour l'épuration des eaux.



Valeriana officinalis
Valériane officinale

Prof. : 0 - 15cm
Haut. : 100 - 200 cm
Dens. : 5 à 10/m²
Filles : glabres sessiles
Flrs : rose (mai-juin)
Lumière/mi-ombre

Jolie fleur rose ou blanche des milieux humides. Médicinale
Bois, près, bords des eaux
Plantes mellifères



Veronica beccabunga
Cresson de cheval

Prof. : 10 - 30cm
Haut. : 20 - 60cm
Dens. : 5/m²
Filles : vert pâle arrondi
Flrs : bleu en épi (mai-sept)
Lumière

Tiges dressées et fortement ramifiées. Comestible.
Sources, fossés, marécage

Pour le cœur de ville, voici une liste indicative des végétaux odorants à utiliser :

Listes des arbres à floraison parfumée (liste non exhaustive) :

- Tilleul (hauteur 20 m et +) : T.cordata, T.tomentosa, T.platypyllos, T.henryana
- Magnolia grandiflora (10m)
- Frêne à fleurs (Fraxinus ornus : 10m)

Attention à ne pas planter trop près des habitations : parfum entêtant, risque d'attirer abeilles et guêpes.

Listes des arbres à feuillage parfumé (liste non exhaustive) :

- Cercidiphyllum japonicum (arbre caramel, 15 à 20 m)
- Eucalyptus (20 m et +)
- Sassafras albidum (15 à 20 m)
- Les conifères : presque tous sont odorants par leurs écorces : cèdre, cupressus, pseudotsuga menziesii, pins, sapins, calocedrus decurrens (cèdre à encens)

➤ Liste des plantes invasives interdites

Espèce	Nom commun
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
Amaranthus albus L., 1759	Amarante blanche
Amaranthus deflexus L., 1771	Amarante couchée, Amarante étalée
Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride
Amaranthus retroflexus L., 1753	Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie élevée, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Ambrosia trifida	Ambroisie trifide
Ambrosia psilostachya	Ambroisie à épis lisse
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence, Grand roseau
Aster gr. salignus	Asters du groupe salignus
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu

Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon, Coiron
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome cathartique, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon
Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse ambrosie, Thé du Mexique
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asc	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Crepis bursifolia L., 1753	Crépide à feuilles de capselle, Crépis à feuilles de capselle
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.B	Montbrétia
Cyperus difformis L., 1756	Souchet difforme
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytise strié, Genêt strié
Datura stramonium L., 1753	(Datura officinal, Stramoine, Stramoine co
Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788	Éleusine d'Inde, Éleusine des Indes
Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792	Éleusine à deux épis
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié, Épilobe à tige glanduleuse
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Éragrostide verdâtre, Éragrostis verdâtre
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle
Erigeron blakei Cabrera, 1941	Vergerette de Blake
Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette à fleurs nombreuses
Euphorbia gr. prostrata	Euphorbes prostrées
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Helianthus tuberosus L., 1753	Artichaut de Jérusalem, Topinambour
Heracleum mantegazzianum Sommier & L	Berce du Caucase,
Impatiens balfourii Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour, Impatiente de Balfour, Impatiente des jardins
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs
Iris germanica L., 1753	Iris bleu d'Allemagne, Iris d'Allemagne
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle, jonc fin
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
Lapsana communis subsp. intermedia (M.Bi	Lampsane intermédiaire
Lemna minuta Kunth, 1816	Lenticule minuscule, Lentille-d'eau minuscule
Lepidium didymum L., 1767	Corne-de-cerf à deux lobes
Lepidium virginicum L., 1753	Passerage de Virginie
Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810	Troène de Chine, Troène luisant
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Fausse Gratiolle, Lindernie douteuse, Lindernie fausse gratiolle

Lonicera caprifolium L., 1753	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Bu	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 196	Jussie faux pourpier
Lupinus polyphyllus Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun, Lyciet de Barbarie
Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire odorante, Matricaire sans ligules
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle à feuilles hétérogènes, Myriophylle hétérophylle, Myriophylle à feuilles diverses
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
Oxalis articulata Savigny, 1798	Oxalis articulée
Oxalis dillenii Jacq., 1794	Oxalide de Dillenius
Oxalis fontana Bunge, 1835	Oxalide d'Europe, Oxalide des fontaines, Oxalide droite
Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à larges feuilles
Panicum capillare L., 1753	Panic capillaire
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Millet des rizières, Panic des rizières
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 19	Vigne-vierge commune
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite des Pyrénées, Pétasite odorant
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique, Teinturier
Potentilla indica (Andrews)Th.Wolf, 1904	Fraisier d'Inde, Fraisier de Duchesne
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise
Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne
Pyracantha M.Roem., 1847	Buisson ardent, Pyracantha
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai,	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohémica Chrtek & Chrtkova,	Renouée de Bohême
Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.K	Renouée à épis nombreux
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain, Séneçon de Mazamet
Solanum chenopodioides Lam., 1794	Morelle faux chénopode, Morelle grêle
Solanum sarachoides Sendtn., 1846	Morelle fausse saracha
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, verge d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche
Symphyotrichum subulatum var. squamatu	Aster écailléux
Veronica persica Poir., 1808	Véronique commune, Véronique de Perse
Vitis spp. (excl. V. vinifera subsp. sylvestris)	Vignes
Xanthium gr. strumarium	Lampourdes (ou Glouterons) du groupe stru
Xanthium spinosum L., 1753	Lampourde épineuse

• **ARTICLE 8 :**

Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac

La ville de Gaillac porte une attention particulière à l'ensemble des créations de voirie et réseaux engendrées par les opérations ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

En effet, quel que soit le devenir de la voie (rétrocession à la commune ou non), la ville de Gaillac impose des prescriptions identiques sur la voirie et les réseaux, l'intégralité du règlement s'applique aux permis d'aménager, suit un extrait du document relatif aux exigences et gabarits de voies.

Cadre d'application :

3 types de cas sont à prendre en compte, à savoir :

- Les aménagements de 2 lots maximums
- Les aménagements avec voirie de – de 80 mètres linéaires (aire de retournement incluse pour les impasses), pouvant avoir un profil de **[voies en impasse]** et/ou de **[voie "traversante"]**
- Les aménagements avec voirie de + de 80 mètres linéaires. **[voie "traversante"]**

➤ **Les aménagements de 2 lots maximums**

→ Voie circulaire 5,20 mètres

➤ **Les aménagements avec voirie de – de 80 mètres linéaires (aire de retournement incluse pour les impasses), pouvant avoir un profil de [voies en impasse] et/ou de [voie "traversante"]**

1. Pour les voies en impasse :

L'aire de retournement prendra la forme soit :

- d'une surface dans laquelle s'inscrit un cercle de 24m de diamètre.
- d'une implantation en T ou en L respectant les normes de manœuvre imposées pour les camions des services de secours et d'incendie.

Un double sens de circulation sera obligatoire.

2. Pour les voies traversantes :

a) Trottoirs :

Dans les zones limitées à 30 km/h, au moins un trottoir (1,4m) est obligatoire. Dans les zones à 20 km/h, l'aménagement sans trottoir doit être conçu pour permettre le partage de l'espace en toute sécurité (zone de partage/zone de rencontre ...).

La largeur de trottoir minimum est de 1,4 mètres (normes PMR). Cette largeur ne peut être interrompue par un obstacle (mobilier urbain comme les poubelles, potelets, candélabres etc...). Aussi, une largeur continue de 1,4 m doit être présente sur toute la longueur de l'ouvrage.

b) Chaussée circulée :

Les portions en ligne droite de plus de 50 m présenteront des aménagements visant à limiter la vitesse des véhicules et garantir la sécurité du piéton : les chicanes, écluses (oreilles bordurés, stationnement via marquage au sol), dont le but est de créer un obstacle physique limitant la vitesse des véhicules (Cf. prescriptions pour l'aménagement des zones 20 et 30) sont des aménagements à privilégier par rapport aux dos d'âne. Le coussin berlinois est proscrit.

3. Largeurs de voirie minimum :

a) Lotissement en impasse avec vitesse limitée à 20km/h :

→ Voie circulable	5,20 mètres
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	7,40 mètres

b) Lotissement et voirie traversante avec vitesse limitée à 20km/h :

→ Voie circulable	3,20 mètres
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	5,40 mètres

c) Lotissement en impasse avec vitesse limité à 30km/h :

→ Voie circulable	5,20 mètres
→ Trottoir	1,40 mètre
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	8,80 mètres

d) Lotissement et voirie traversante avec vitesse limité à 30km/h :

→ Voie circulable	3,20 mètres
→ Trottoir	1,40 mètre
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	6,80 mètres

➤ **Les aménagements avec voirie de + de 80 mètres linéaires. [voie "traversante"]**

a) Trottoirs :

Dans les zones limitées à 30 km/h, au moins un trottoir est obligatoire. Dans les zones à 20 km/h, l'aménagement sans trottoir doit être conçu pour permettre le partage de l'espace en toute sécurité.

La largeur de trottoir minimum est de 1.4 mètres (normes PMR). Cette largeur ne peut être interrompue par un obstacle (mobilier urbain comme les poubelles, potelets, candélabres etc...). Aussi, une largeur continue de 1,4 m doit être présente sur toute la longueur de l'ouvrage.

b) Chaussée circulée :

Les portions en ligne droite de plus de 50 m présenteront des aménagements visant à limiter la vitesse des véhicules et garantir la sécurité du piéton : les chicanes, écluses (oreilles bordurés, stationnement via marquage au sol), dont le but est de créer un obstacle physique limitant la vitesse des véhicules (Cf. prescriptions pour l'aménagement des zones 20 et 30) sont des aménagements à privilégier par rapport aux dos d'âne et coussins berlinois.

c) Largeurs de voirie minimum :

1. Lotissement avec vitesse limitée à 20km/h :

→ Voie circulaire	3,20 mètres
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	5,40 mètres

2. Lotissement avec vitesse limitée à 30km/h :

→ Voie circulaire	3,20 mètres
→ Trottoir	1,40 mètres
→ Stationnement (marquage au sol)	2,20 mètres
→ Total de largeur de voirie	6,80 mètres

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U1

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Industrie,
- Entrepôt.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

La zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2019). Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR, annexé au PLU.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement de caravanes, les mobil-homes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir,
- Tous dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (terre, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches

I.5 Changement de destination

Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement défini par le front bâti existant sur le domaine public.

Cette disposition ne s'applique ni pour les annexes, ni pour les extensions, ni pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante sur la même unité foncière et donnant sur une voie ou emprise publique.

Exception pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites du domaine public et recul possible pour l'autre limite.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment (point le plus haut sauf détail technique) avec un minimum de 3 m, comptée à partir du point du mur le plus proche de la limite séparative.
- des implantations différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas diminuer le retrait déjà existant.

Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative.

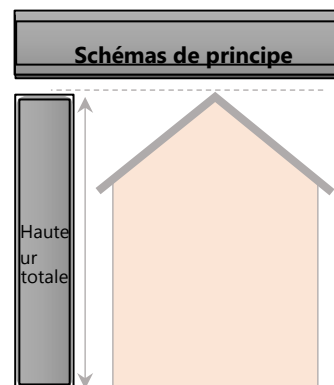
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements semi enterrés (terrasses...) et aux dispositifs de récupération des eaux de pluie.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Non réglementé.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur totale maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Dans les cas d'une construction ou d'une surélévation, la hauteur du bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment contigu le plus haut.

Exception : dans le cas de bâtiments contigus dépassant les dispositions de l'alinéa précédent, la construction nouvelle ou la surélévation ne devra pas dépasser la hauteur et les niveaux des bâtiments contigus.

Les annexes (garage, abris de jardins ...) ne devront pas dépasser 4,5 m au faîtage.

Les ouvrages techniques légers en superstructure (paraboles, antennes, cheminées...) ne pourront excéder 1,5m au-dessus du faîtage.

Par exception aux règles ci-dessus, la reconstruction à l'identique est admise, sous réserve de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

II.1.c Emprise au sol et densité

Non réglementé.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) sauf avis contraire de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la zone U1 : usage de la tuile canal.

La tuile canal traditionnelle est obligatoire pour la restauration des immeubles anciens existants et nouvelles constructions.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en toiture des immeubles dans le centre historique.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les extensions à condition que leur aspect fini soit traité pour constituer une vue de qualité.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

- Façades :

En rénovation : seront utilisés des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine si ces derniers apportent une valeur ajoutée patrimoniale apparente (brique, pierre, galets...).

En façades des immeubles existants, les éléments de modénature en brique et en pierre (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, ...) devront être conservés et restaurés.

Les couleurs devront respecter le nuancier du Site Patrimonial Remarquable annexé au PLU ainsi que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Clôtures :

Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage ...etc).
- Soit d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative atteignent une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

- Divers

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles

depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement.

A l'exception des chéneaux d'évacuation des eaux de pluie, les gaines et autres ouvrages visibles du domaine public devront être intégrés dans le bâti, en cas d'impossibilité technique avérée ils devront être habillés. Cet habillage devra imiter au mieux la façade existante.

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique à l'exception des dispositifs de vidéo protection communaux.

Les cônes de vue mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue » sont à respecter.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

II.4 Stationnement

Le changement d'affectation des garages (stationnement clos et couvert) vers du logement est interdit : ils ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité, gêne au trafic existant.

Le nombre d'accès sera limité aux stricts besoins du projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

III.1.b Voiries :

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

Déplacements doux (voies piétonnes, cyclables, ...) : la création de pistes cyclables ou piétonnes permettant de répondre aux besoins de l'opération envisagée, pourront être exigées.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux industrielles ou anormalement chargées ou polluées seront subordonnées à un pré-traitement.

III.2.c Eaux pluviales :

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone U2

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Industrie,
- Bâtiments de stockage non liés à un logement ou à une activité existante,
- Stationnements couverts non liés à une habitation.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

La zone est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2019). Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR, en annexe du PLU.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier Gare » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- entrepôt.

Dans les espaces repérés « jardins » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après,

- ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol de 30 m² maximum cumulés,
- les piscines sont autorisées.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques,
- Tous dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (terre, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches

I.5 Changement de destination

Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé.
- Dans tous les cas, l'aménagement, sur l'unité foncière du projet, du même nombre d'aires de stationnement (couvertes ou non) que disponibles avant travaux est imposé.

Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager de nouvelles aires de stationnement sur l'unité foncière du projet, les garages existants ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée :

- à l'alignement lorsqu'il s'agit de compléter un front bâti existant,
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes, à l'exception des voiries internes des lotissements,
- au sein du secteur U2g, toute nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement même en l'absence de front bâti existant.

Des implantations différentes pourront être admises :

- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existant,
- pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions ou les annexes doivent s'implanter à 10 mètres minimum des « sentes ».

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment (point le plus haut sauf détail technique) avec un minimum de 3 m, comptée à partir du point du mur le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative.

En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions ou les annexes doivent s'implanter à 10 mètres minimum des « sentes ».

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

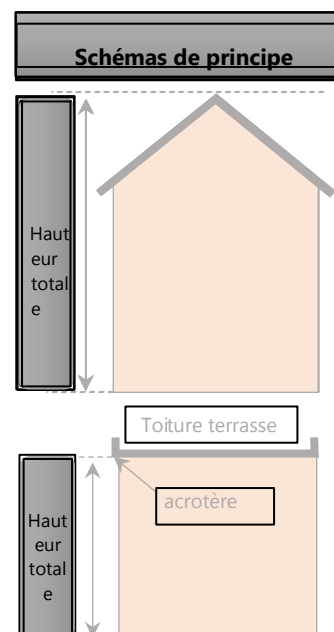
Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non identifié.

Cette règle ne s'applique pas pour les espaces repérés « jardins » au titre de l'article L151-19, au sein desquels des constructions mesurées sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions du I.2.

II.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



- Dans une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes pour les constructions donnant directement sur une voie publique :
 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments contigus et ne pourra excéder rez-de-chaussée + 2 étages et 11 m au faîtage maximum.
 - Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère.
 - Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.
 - Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction à l'identique.
- En dehors d'une bande de 15 m comptée par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes :
 - Hauteur maximale de toute construction ou extension, hors annexe : 7 mètres au faîtage. Les éventuels acrotères ou gardes corps ne devront pas dépasser 1,1 m de hauteur.
 - Hauteur maximale des annexes : 4,5 mètres au faîtage, hors toitures-terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'acrotère.
 - Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

- Dans le cas d'une construction implantée à cheval entre une bande de 0 à 15m et au-delà :
 - La hauteur du faîtage de la construction devra correspondre à la hauteur maximale autorisée dans la bande où le faîtage est situé.
 - Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Les ouvrages techniques légers en superstructure (paraboles, antennes, cheminées...) ne pourront excéder 1,5m au-dessus du faîtage.

II.1.c Emprise au sol et densité

Dans les espaces repérés « jardins » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles auront une emprise au sol et/ou une surface de plancher cumulées de 30 m² maximum par unité foncière.

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée :

- Sur les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Autres espaces : 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie (volume, proportions et aspect extérieur) créée par les bâtiments existants à proximité.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes.

Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits.

Les toitures-terrasses et les toits-plats sont interdits, excepté pour les annexes et les extensions.

Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont autorisées sous réserve d'être implantées sur le versant de la toiture donnant sur le cœur d'îlot, et non-visible depuis l'espace public.

Pour les annexes et les extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale.

Pour les toitures existantes, le remploi de matériaux d'origine en terre cuite ou ardoise est autorisé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture sont autorisés excepté en secteur 2 du Site Patrimonial Remarquables (SPR). Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit.

Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.

Exception pour les constructions existantes et les nouvelles constructions de moins de 30m² d'emprise au sol situées hors SPR : lorsque l'usage de la tuile canal ou de la tuile courbe n'est techniquement pas envisageable (pente du toit trop faible, poids trop important pour la charpente ...), est admise sous réserve d'une parfaite intégration, l'utilisation de matériaux différents s'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, son volume, ses façades et ses ouvertures.

- Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets, verre...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6) pour les projets situés hors du périmètre SPR. Pour les constructions situées dans le secteur 2 du SPR les couleurs utilisées seront en accord avec le règlement du SPR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature en brique et en pierre (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, ...) devront être conservés et restaurés.

En construction neuve et extension de constructions existantes, les façades des constructions doivent être recouvertes soit d'un enduit, soit d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

Les couleurs utilisées doivent être approchantes du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6) pour les projets situés hors du périmètre SPR. Pour les constructions neuves situées dans le secteur 2 du SPR les couleurs utilisées seront en accord avec le règlement du SPR et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits.

- Clôtures :

Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage... etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage ...etc).
- Soit d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les haies, plantations, les clôtures, portails et portillons, auront une hauteur maximale de 1,20m. Les murs maçonnés ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 0.40 m.

- Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti proche.

A l'exception des chéneaux d'évacuation des eaux de pluie, les gaines et autres ouvrages visibles du domaine public devront être intégrés dans le bâti, en cas d'impossibilité technique avérée ils devront être habillés. Cet habillage devra imiter au mieux la façade existante.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas pour les espaces repérés « jardins » au titre de l'article L151-19, au sein desquels des constructions mesurées sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions du I.2.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

II.3.b Espaces non-imperméabilisés

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée :

- Sur les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Autres espaces : 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-23)

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les espaces identifiés sur le document graphique maintiendront 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée.

II.4 Stationnement

Le changement d'affectation des garages vers du logement est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Dans le cas de création de nouveau logement, un seul nouveau logement est autorisé.
 - Dans tous les cas, l'aménagement, sur l'unité foncière du projet, du même nombre d'aires de stationnement (couvertes ou non) que disponibles avant travaux est imposé.
 - Dans le cas où il n'est pas possible d'aménager de nouvelles aires de stationnement sur l'unité foncière du projet, les garages existants ne peuvent devenir de la surface de plancher à destination de logement et doivent être maintenus en stationnement, ils peuvent changer de destination vers les autres destinations autorisées dans la zone.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible. Est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération.

Etant précisé que les espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et autres chemins piétonniers existants identifiés au document graphique, ou à venir, ne sont pas considérés comme des voies publiques ou privées. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité, gêne au trafic existant.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales :

- Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988 et RD 968.
- Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire.

III.1.b Voiries :

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

La création de cheminements doux (pistes cyclables, chemins piétons, sentes...) pourra être exigée dans les opérations d'aménagements d'ensemble (lotissements, collectifs, individuel groupé...).

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'hypothèse d'une impossibilité technique avérée, un assainissement individuel répondant aux réglementations en vigueur sera autorisé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

III.2.c Eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone U3

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Industrie

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » (TVB) est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Nord » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- entrepôt.

Dans les espaces repérés « jardins » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après,
- Ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol de 30 m² maximum cumulés,
- Les piscines sont autorisées.

Dans le secteur U3eg : ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur U3gv : ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les équipements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur U3z : ne sont autorisées que les constructions et installations prévues dans le dossier approuvé de la ZAC de Pouille, les règles s'appliquant au secteur sont celles fixées par le dossier de création de la ZAC (zone U3z du PLU), par le Cahier des Charges de Cession des Terrains et le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Paysagères.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Excepté dans le secteur U3gv, le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravanning,
- Les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques,
- Tous dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (terre, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Excepté dans le secteur U3gv, le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

Les aires, couvertes ou non, ainsi que les constructions nouvelles ou changement de destination de bâtiment existant pour le stationnement de véhicules motorisés sont autorisés, à condition que soient stationnés des véhicules particuliers et non professionnels.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches.

I.5 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur U3a : chaque opération devra intégrer au minimum 30 % de logements sociaux.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsqu'il s'agit de compléter un front bâti existant,
- Soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes, à l'exception des voiries internes des lotissements.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions ou les annexes doivent s'implanter à 10 mètres minimum des « sentes ».

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'excède pas 5m de hauteur,
- Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant et de respecter une hauteur maximale de 5m pour les extensions implantées dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative.

Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative.

En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles, les extensions ou les annexes doivent s'implanter à 10 mètres minimum des « sentes ».

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

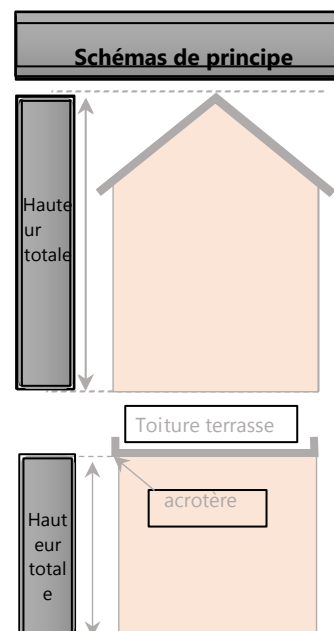
Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonier non identifié.

Cette règle ne s'applique pas pour les espaces repérés « jardins » au titre de l'article L151-19, au sein desquels des constructions mesurées sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions du I.2.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de toits-plats ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faitage. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a.

Pour les toitures-terrasses et les toits-plats, la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère. Sous-réserve du respect des conditions précisées dans le paragraphe II.1.a.

La hauteur des annexes n'excèdera pas :

- Toiture traditionnelle : 4,5 mètres au faitage,
- Toiture-terrasse : 3,5 mètres à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans le cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- dans le cas d'un alignement sur la rue uniquement : lorsqu'une construction est existante sur la parcelle limitrophe et est implantée en limite séparative, la construction projetée peut s'inscrire en continuité avec la même hauteur que la construction déjà implantée sur la parcelle voisine,
- Les éventuels acrotères ou garde-corps sur toit ne devront pas dépasser 1m10 de hauteur maçonnerie et 2m à claire-voie.
- Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

U3z

En zone U3z, les mêmes prescriptions de hauteur que la zone U3 sont à appliquer.

A l'exception des cas suivants pour les projets d'habitat collectif :

- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+3+combles avec un maximum de 15,00m au faîtage. Pour les toitures-terrasses et les toits plats la hauteur est limitée à R+3 avec un maximum de 14,00 mètres à l'acrotère.

II.1.c Emprise au sol et densité

Dans les espaces repérés « jardins » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles auront une emprise au sol et/ou une surface de plancher cumulées de 30 m² maximum par unité foncière.

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée :

- Sur les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Autres espaces : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie (volume, proportions et aspect extérieur) créée par les bâtiments existants à proximité.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les tuiles noires, foncées et les bacs acier sont interdits.

Les toitures terrasses et toits-plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue.

Pour les annexes et extensions, les toitures de tout-type (toit-plat ou à plusieurs pentes), hors verrières, seront de couleur approchante à celle de la toiture de la construction principale.

Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat.

Pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.

Exception pour les constructions existantes et les nouvelles constructions de moins de 30m² d'emprise au sol : lorsque l'usage de la tuile canal ou de la tuile courbe n'est techniquement pas envisageable (pente du toit trop faible, poids trop important pour la charpente ...), est admise sous réserve d'une parfaite intégration, l'utilisation de matériaux différents s'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, son volume, ses façades et ses ouvertures.

- Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets, verre...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit (couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6)) ou d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits.

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.

L'isolation des constructions par l'extérieur est autorisée excepté en alignement sur rue.

- Clôtures :

Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage... etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage ...etc).
- Soit d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris. En limite des espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les haies, plantations, les clôtures, portails et portillons, auront une hauteur maximale de 1,20m. Les murs maçonnés ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 0.40 m.

- Divers

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

U3z :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

La hauteur maximale des murs de clôture en limite du domaine public est limitée à 1.20 m.

Les balcons pourront être construits en décrochement sur la bande inconstructible.

Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

Sur les espaces couverts par l'OAP « secteur Nord », l'accompagnement paysager reprendra les principes définis dans l'OAP.

II.3.b Espaces non-imperméabilisés

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée :

- Sur les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Autres espaces : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Zone U3z :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

II.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les espaces identifiés sur le document graphique maintiendront 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière en espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée.

II.4 Stationnement

Le stationnement est réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements ou changement de destination :

- habitation : 2 places par logement pour les véhicules motorisés, avec en outre un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements,
- logement social : 1 place par logement,
- bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 place par tranche de 0 à 40m² de surface de plancher,
- hôtel-restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- salle de spectacle et réunion : une place pour 5 places de capacité d'accueil,
- établissement préélémentaire, élémentaire, collèges et lycées : 2 aires par salle de classe, avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- enseignement pour adultes : 1 aire pour 2 personnes avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- hôpital-clinique : 1 aire pour 2 lits avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- résidence sénior : 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

Zone U3z :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ; à cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

Le stationnement est réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements ou changement de destination :

- habitation : 2 places par logement pour les véhicules motorisés, avec en outre un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements,
- logement social : 1 place par logement,
- résidence de services sénior : 0,7 place par logement,
- pour les bâtiments collectifs, le nombre de stationnement doit s'adapter aux besoins de l'opération,
- bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 place par tranche de 0 à 40m² de surface de plancher,
- hôtel-restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- salle de spectacle et réunion : une place pour 5 places de capacité d'accueil,
- établissement préélémentaire, élémentaire, collèges et lycées : 2 aires par salle de classe, avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- enseignement pour adultes : 1 aire pour 2 personnes avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- hôpital-clinique : 1 aire pour 2 lits avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible. Est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération.

Etant précisé que les espaces repérés « sentes » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et autres chemins piétonniers existants identifiés au document graphique, ou à venir, ne sont pas considérés comme des voies publiques, privées, ou emprises publiques. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité, gêne au trafic existant.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales :

- Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988, RD 968 (voies classées à grande vitesse).
- Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cas d'une division parcellaire.

III.1.b Voiries :

Définition : est considérée comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

La création de cheminements doux (pistes cyclables, chemins piétons, sentes...) pourra être exigée dans les opérations d'aménagements d'ensemble (lotissements, collectifs, individuel groupé...).

Sur les espaces couverts par l'OAP « secteur Nord », le maillage routier et piéton sera compatible avec les principes définis dans l'OAP.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'hypothèse d'une impossibilité technique avérée, un assainissement individuel répondant aux réglementations en vigueur sera autorisé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

III.2.c Eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone U4

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Industrie

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- entrepôt.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.
- Tous dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (terre, ferrailles, matériaux...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie extérieurs s'ils sont clos et étanches.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsqu'il s'agit de compléter un front bâti existant,
- Soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes, à l'exception des voiries internes des lotissements.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

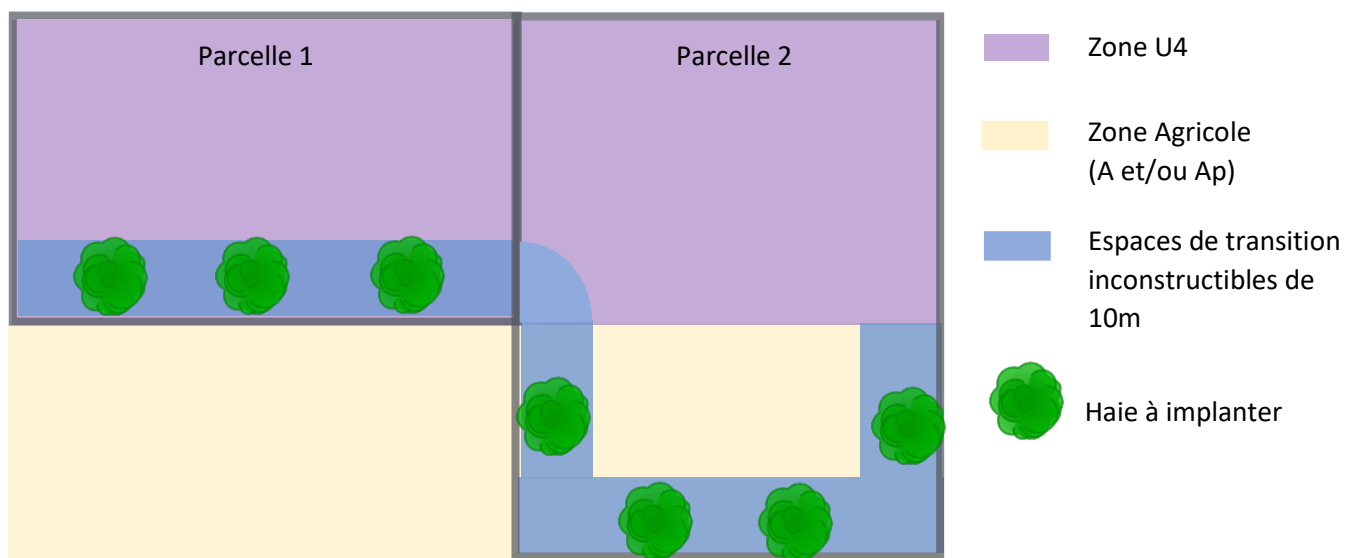
Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative, sous réserve que dans une bande de 0 à 3m comptée à partir de la limite séparative, le point le plus haut n'exécède pas 5m de hauteur.
- Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Pour les piscines, une distance minimale de 2m sera respectée et calculée en tous points du bord du bassin par rapport à la limite séparative.

Pour les unités foncières dont l'emprise est divisée entre la zone U4 et une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées en zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales.

Pour les unités foncières situées au contact d'une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées au contact de la zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales.



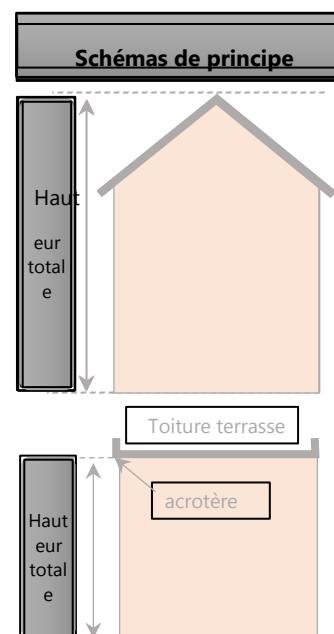
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non-identifié.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder R+2+combles avec un maximum de 11m au faîtage.

Pour les toitures-terrasses et les toits plats la hauteur est limitée à R+2 avec un maximum de 10 mètres à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excèdera pas :

- Toiture traditionnelle : 4,5 mètres au faîtage,
- Toiture-terrasse : 3,5 mètres à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans le cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- dans le cas d'un alignement sur la rue uniquement : lorsqu'une construction est existante sur la parcelle limitrophe et est implantée en limite séparative, la construction projetée peut s'inscrire en continuité avec la même hauteur que la construction déjà implantée sur la parcelle voisine,
- les éventuels acrotères ou garde-corps sur toit ne devront pas dépasser 1m10 de hauteur maçonnée et 2m à claire-voie.

II.1.c Emprise au sol et densité

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée à hauteur de 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie (volume, proportions et aspect extérieur) créée par les bâtiments existants à proximité.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, ou en tuiles courbes. Les toitures en ardoise peuvent être envisagées si elles sont existantes ou dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les tuiles noires et foncées sont interdites.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la rue et qu'ils ne sont pas en alignement sur la rue.

Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

Les couvertures en verrière sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de la toiture.

Pour les annexes et extensions, les toitures de tout-type (toit-plat ou à plusieurs pentes), hors verrières, seront de couleur approchante à celle de la toiture de la construction principale.

Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat.

Pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol les matériaux de couverture sont soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat.

Exception pour les constructions existantes et les nouvelles constructions de moins de 30m² d'emprise au sol : lorsque l'usage de la tuile canal ou de la tuile courbe n'est techniquement pas envisageable (pente du toit trop faible, poids trop important pour la charpente ...), est admise sous réserve d'une parfaite intégration, l'utilisation de matériaux différents s'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, son volume, ses façades et ses ouvertures.

- Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).

La tôle ondulée et le bac acier en façade sont interdits.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit (couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6)) ou d'un bardage ou être en brique apparente.

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.

L'isolation des constructions par l'extérieur est autorisée excepté en alignement sur rue.

- Clôtures :

Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage... etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage... etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage ...etc).
- Soit d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

- Divers

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 aires.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

Pour les unités foncières dont l'emprise est divisée entre la zone U4 et une zone agricole (A et/ou Ap), un espace de transition de 10m minimum sera conservé au niveau des limites cadastrales de l'unité foncière situées en zone agricole, une haie d'essences locales sera également constituée le long de ces limites cadastrales.

II.3.b Espaces non-imperméabilisés

Est imposée une surface minimale au sol d'espace vert de "pleine terre" non imperméabilisée à hauteur de 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-23)

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement est réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements ou dans le cadre d'un changement de destination :

- habitation : 2 places par logement pour les véhicules motorisés, avec en outre un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements,
- logement social : 1 place par logement,
- bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 place par tranche de 0 à 40m² de surface de plancher,
- hôtel-restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- salle de spectacle et réunion : une place pour 5 places de capacité d'accueil,
- établissement préélémentaire, élémentaire, collèges et lycées : 2 aires par salle de classe, avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

- enseignement pour adultes : 1 aire pour 2 personnes avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- hôpital-clinique : 1 aire pour 2 lits avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.
- résidence sénior : 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible. Est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité ou de gêne au trafic existant.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales :

- Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988, et RD 968.
- Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire.

III.1.b Voiries :

***Définition** : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.*

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

La création de cheminements doux (pistes cyclables, chemins piétons, sentes...) pourra être exigée dans les opérations d'aménagements d'ensemble (lotissements, collectifs, individuel groupé...).

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'hypothèse d'une impossibilité technique avérée, un assainissement individuel répondant aux réglementations en vigueur sera autorisé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

III.2.c Eaux pluviales :

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone UX

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- La construction de nouveau logement non lié à l'activité de l'unité foncière pour la surveillance ou le bon fonctionnement de l'activité.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation de la zone :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- industrie.

L'évolution des logements existants (extensions et annexes cumulées) à condition :

- qu'elle n'excède pas 30 m² de surface de plancher,
- que l'emprise au sol de la construction initiale et ses annexes n'excède pas 250 m² d'emprise au sol.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devront subir aucune modification.

Aménagement de logements liés à l'activité de l'unité foncière pour la surveillance ou le bon fonctionnement de l'activité.

Pour les parcelles situées à proximité immédiate des zones résidentielles, les constructions à destination industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

I.5 Changement de destination

Le changement de destination des logements existants est autorisé vers les destinations de bureaux, artisanat et commerce de détail, et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que vers de l'industrie.

Le changement de destination vers une destination de logement non lié à l'activité de l'unité foncière, d'exploitation agricole ou forestière est interdit.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions :

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et en tout point de la construction (balcon, débord de toit...), avec un recul au moins égal à 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite de l'emplacement réservé s'il existe.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Pour la RD 18, le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 15 m minimum.

Exception pour les RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

Pour des impératifs de fonctionnement ou techniques justifiés, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m.

Pour les constructions limitrophes de zones résidentielles, des aménagements permettant de limiter l'impact visuel et acoustique devront être réalisés (merlons, panneaux spécifiques, ...).

Pour les terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni : implantation de toute construction, extension et/ou annexe à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau.

Pour des impératifs de fonctionnement ou techniques justifiés, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

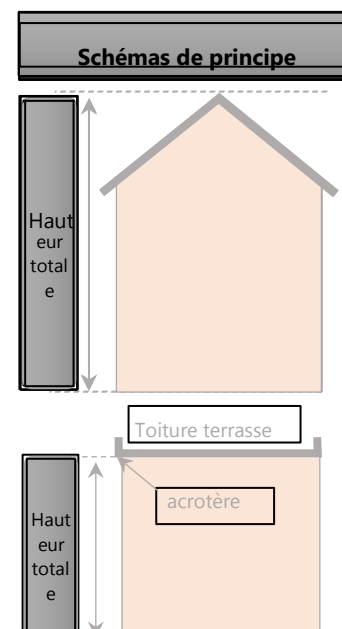
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non identifié.

II.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15m à la partie supérieure de l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique,
- En raison d'exigences économiques ou techniques, ou pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

II.1.c Emprise au sol et densité

Est imposée une surface minimale au sol d'espace non-imperméabilisé (espace vert planté, parking perméable avec dalles alvéolées ...) à hauteur de 15 % minimum de la surface de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et respecter les cônes de vue repérés dans l'OAP TVB.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées pour limiter l'impact paysager y compris en toiture. Les couleurs claires, dont le blanc, sont interdites.

La simplicité des formes architecturales sera recherchée, formes géométriques simples : rectangle, carré...

Les éléments techniques (antennes, enseignes...) seront intégrés en façade ou en toiture.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Toitures :**

Les éléments techniques positionnés en toiture (pompes à chaleur, dispositifs de ventilation...) devront être masqués afin de limiter l'impact depuis les vues lointaines.

- **Façades :**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

- **Clôtures :**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative. Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

- **Divers**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis, doivent conserver leurs caractéristiques originelles et ne devront subir aucune modification.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue ».

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige). L'aménagement de zones d'activité publiques ou privées au voisinage immédiat de secteurs d'habitat s'accompagnera de la réalisation de merlons plantés d'une hauteur minimale de 2m en limite séparative.

Des plantations seront réalisées le long de la RD18, sur une bande de 15m comptée à partir de l'axe de la voie.

II.3.a Espaces non-imperméabilisés

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible. Est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès adapté aux besoins de l'opération. Les voies enherbées ne sont pas considérées comme des accès permettant la constructibilité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'autorité administrative pourra privilégier l'accès principal sur des critères de sécurité, visibilité, gêne au trafic existant.

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales :

- Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur les routes départementales suivantes : RD 18, RD 999, RD 988, RD 968.
- Les accès individuels sont possibles sur les autres routes départementales, sauf dans le cadre d'un risque pour la sécurité routière où un accès mutualisé pourra être imposé dans le cadre d'une division parcellaire.

III.1.b Voiries :

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit faire l'objet d'une validation préalable par le service public d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux industrielles ou anormalement chargées ou polluées seront subordonnées à un prétraitement.

III.2.c Eaux pluviales :

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites Sont interdites

les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Industrie,
- Entrepôt.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Fourières » (secteur AU1) et « Secteur est entre l'avenue Buffet et Ch.de Gaulle » (secteurs AU2, AU3 et AU4) sont conditionnées au respect des prescriptions figurant dans les OAP.

Une OAP peut comporter plusieurs sous-secteurs (ex : AU1a, AU1b, ...). Chaque sous-secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et assurer la cohérence avec les OAP réalisées. Plusieurs secteurs d'une même OAP peuvent être associés lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- artisanat et commerce de détail,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des mobil-homes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.
- Tous dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (terre, ferrailles, ...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

I.5 Mixité fonctionnelle et sociale

L'intervention et l'aménagement sur les espaces couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Flourières » (secteur AU1) et « Secteur Est entre l'avenue Aspirant Buffet et l'avenue Charles de Gaulle » (secteurs AU2, AU3 et AU4) devra respecter les objectifs de production de logements sociaux figurant sur chaque OAP.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions :

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée :

- Soit à l'alignement lorsqu'il s'agit de compléter un front bâti existant,
- Soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Les principes d'implantations indiqués dans les différentes OAP seront respectés autour des voiries internes dans les opérations d'aménagement.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.

Pour les terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni : implantation de toute construction, extension et/ou annexe à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau.

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

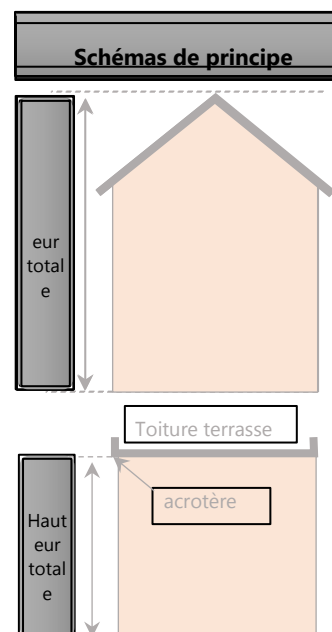
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non identifié.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faitage (hors toiture terrasse et toits plats limités à 7 m à l'acrotère).

Pour les hauteurs maximales des annexes (dont garage, abri de jardin, box, pool house), elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 3.5 m à l'acrotère).

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie (volume, proportions et aspect extérieur) créée par les bâtiments existants à proximité.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou en tuiles courbes. Les tuiles noires et foncées sont interdites.

Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en toit-plat.

Pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol les matériaux de couverture devront être soit de couleur approchante à la construction principale ou avoisinante en l'absence de construction principale soit en toit-plat.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

Exception pour les constructions existantes et les nouvelles constructions de moins de 30m² d'emprise au sol : lorsque l'usage de la tuile canal ou de la tuile courbe n'est techniquement pas envisageable (pente du toit trop faible, poids trop important pour la charpente ...), est admise sous réserve d'une parfaite intégration, l'utilisation de matériaux différents s'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, son volume, ses façades et ses ouvertures.

- Façades :

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

Les coloris utilisés en façade devront respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement du PLU (article 6).

La tôle ondulée et le bac acier sont interdits en façade.

- Clôtures :

Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées de :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ... etc) d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage... etc) dans la limite d'une hauteur totale de 2m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise-vue, canisse ou bâches.
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (grillage ...etc).
- Soit d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m, mur et/ou claire-voie compris.

- Divers

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19) :

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer :

L'accompagnement paysager reprendra les principes définis dans l'OAP.

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

II.3.b Espaces non-imperméabilisés :

L'accompagnement paysager reprendra les principes définis dans l'OAP.

II.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-23) :

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement est réglementé pour les constructions nouvelles ou changement de destination :

- habitation : 2 places par logement pour les véhicules motorisés, avec en outre un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements,
- logement social : 1 place par logement,
- bureau, commerce, artisanat, service ou bâtiment public : 1 place par tranche de 0 à 40m² de surface de plancher,
- établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée ou d'un accès non adapté aux besoins de l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales nécessaires au respect des conditions de sécurité et d'accessibilité.

Pour les voies départementales, accès limité sur les routes départementales.

III.1.b Voiries :

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

L'aménagement des voies reprendra les principes définis dans l'OAP.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

La création de cheminements doux (pistes cyclables, chemins piétons, sentes...) pourra être exigée dans les opérations d'aménagements d'ensemble (lotissements, collectifs, individuel groupé...).

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'hypothèse d'une impossibilité technique avérée, un assainissement individuel répondant aux réglementations en vigueur sera autorisé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

III.2.c Eaux pluviales :

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif n'aggravant pas le débit sortant et adapté à l'opération et au terrain devra être réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zone AUx

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'OAP « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble est conditionnée au respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) secteur dit « Roumagnac 2 » :

Sous-secteur AUx1 :

Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation prioritairement sous condition de desserte par les réseaux.

Sous-secteur AUx2 :

Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60 % des surfaces de la zone AUx1 soient commercialisées.

Sous-secteur AUx3 :

Ce sous-secteur sera ouvert à l'urbanisation à la condition qu'au moins 60 % des surfaces de la zone AUx2 soient commercialisées.

Sous-secteur AUxe :

Ce sous-secteur sera dédié à l'accueil d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque sous-secteur est conditionnée :

- au respect des tranches proposées dans le schéma directeur intercommunal des infrastructures économiques et de l'étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation,
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- artisanat et commerce de détail,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau.

Les dépôts couverts ou non à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement des caravanes, mobil-homes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

I.4 Changement de destination

Le changement de destination vers de l'habitation ou de l'exploitation agricole et forestière est interdit.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux et toutes ses façades, à une distance au moins égale :

- 35m minimum de l'axe de la RD 999 (cf étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation).
- Pour les voies départementales de 2e et 3e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.
- Pour les voies départementales de 1ère catégorie, le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.
- Exception pour les RD18, RD988 et RD968 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).
- 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des autres voies et emprises publiques ou voies privées existantes.
- 10 m minimum des liaisons douces, en compatibilité avec l'OAP « Roumagnac 2 ».

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ; les bâtiments à usage d'activités devront respecter les règles de sécurité,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

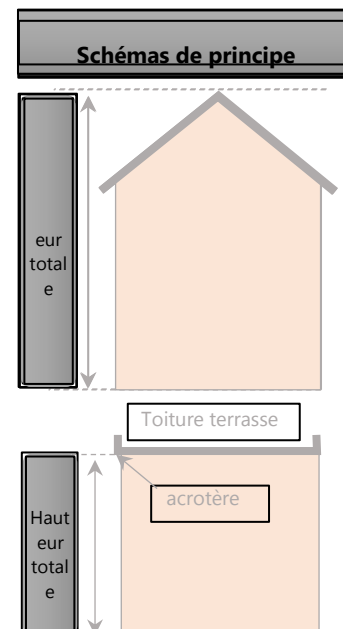
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non-identifié.

II.1.b Hauteur des constructions :

***Rappel :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15 m à la partie supérieure de l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique,
- En raison d'exigences économiques ou techniques, ou des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres. La hauteur est dans ce cas limitée à 30 m.

II.1.c Emprise au sol et densité :

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront et devront respecter les cônes de vue repérés dans l'OAP TVB.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées pour limiter l'impact paysager y compris en toiture. Les couleurs claires sont à éviter, le blanc est interdit.

La simplicité des formes architecturales sera recherchée, en intégrant les éléments techniques en façade ou en toiture.

Les matériaux seront choisis pour :

- leurs qualités de matière, de couleur et de durabilité afin de donner une image qualitative au site et de garantir une maintenance et une pérennité des constructions.
- leurs qualités au regard de la protection de l'environnement et du développement durable.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

- **Toitures :**

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade traitée avec le même soin, en harmonie avec elles et l'environnement (vues lointaines).

- **Façades :**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les bardages en bois ou métalliques sont autorisés.

Les couleurs claires sont à éviter ; le blanc est interdit.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures en bordure du domaine public ou de voies privées auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront composées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (claustra, grillage...) dans la limite d'une hauteur totale de 2 m, sans être occulté par des matériaux de remplissage tels que des toiles brise vue, canisse ou bâches,
- soit d'une haie végétale.

La hauteur des murs maçonnés en bordure du domaine public pourra être supérieure à 1.20 m sans pouvoir excéder 2.00 m si elle répond à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m, mur et clairevoie compris.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

- Divers

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Les enseignes des entreprises et des activités seront installées sur les façades et intégrées dans le projet architectural, et/ou déportées sur les espaces libres plantés qui les séparent de la voie.

En aucun cas, elles ne pourront être implantées en élévation du volume, au-dessus des toitures, ni des acrotères.

Les enseignes doivent respecter le règlement local de publicité.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer :

L'accompagnement paysager reprendra les principes définis dans l'OAP.

Les aires de stationnements dédiées aux véhicules légers (automobiles, 2 roues) seront accompagnées de plantation d'arbres à hautes tiges ou cépées, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les « espaces libres » correspondent aux parties de terrain qui ne sont occupées ni par l'emprise des bâtiments, ni par les voies de sécurité et de desserte.

Les plantations effectuées dans les espaces libres seront composées en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Les arbres et les alignements

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations de valeur équivalente. Ils devront répondre à un objectif d'agrément des espaces bâtis, et de production d'ombrage pour un confort d'été.

Accompagnement végétal des ouvrages hydrauliques

Toutes les noues et bassins pourront être accompagnés d'une végétation de milieux humides participant à l'épuration naturelle des eaux en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

II.3.b Espaces non-imperméabilisés :

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Chaque opération d'aménagement d'ensemble est conditionnée au respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Roumagnac 2 ».

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

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

Il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD 999 en dehors de ceux prévus dans l'OAP.

Les accès seront autorisés dans le cadre d'un projet global en cohérence avec l'étude entrée de ville et devront être compatibles avec les dispositions figurant dans les OAP.

Pour des impératifs de fonctionnement ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

III.1.b Voiries :

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

L'aménagement de chaque secteur est conditionné au respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Roumagnac 2 », dont le maillage routier et de liaisons douces.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

III.2.b Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition :

- que l'amenée du réseau au droit de l'unité foncière ne soit pas programmée par le plan de zonage d'assainissement.
- que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Le dispositif doit faire l'objet d'une validation préalable par le service public d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un prétraitement.

III.2.c Eaux pluviales :

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

La commune devra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits ou un pré-traitement approprié pour limiter l'impact des huiles, hydrocarbures, métaux lourds sur l'environnement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel ou bassin de rétention).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire ou Permis d'Aménager.

Des caractéristiques différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet global en cohérence avec l'étude entrée de ville (cf étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en annexe du rapport de présentation).

Zone A

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes, à l'exception des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole,
- Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

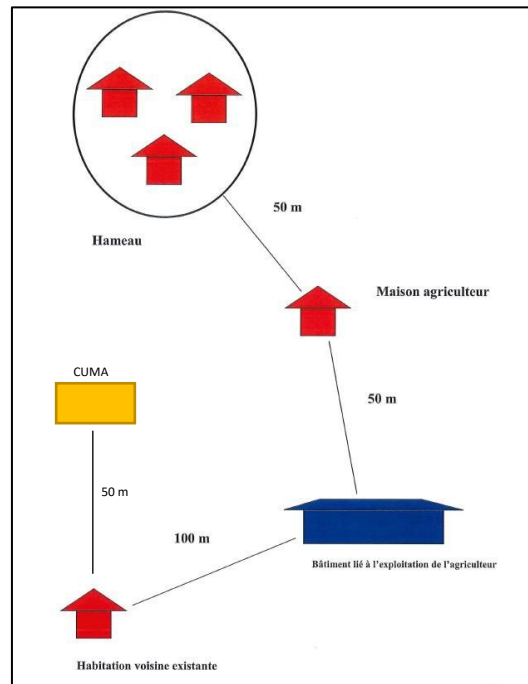
Pour rappel :

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

Sont autorisées les destinations suivantes, sous conditions de faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont aires de lavage), sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière (exception faite des exploitations nouvellement créées) et à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux,
- L'extension de bâtiments techniques agricoles existants (hangar, grange, chais...) nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,

Schéma illustratif



- Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole à vocation économique et touristique :
 - o les centres équestres,

- o les locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation agricole concernée sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 50m de ceux-ci,
 - o les locaux de conditionnement et de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation, sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 50m de ceux-ci,
 - o les occupations du sol et locaux liés à l'agritourisme en complément de l'activité agricole (accueil du public, table d'hôte, ferme auberge, camping à la ferme, gîte rural, chambre d'hôte, ...) sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 50m maximum de ceux-ci,
- L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites.
 - Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles se situent à une distance maximale de 20 m de la construction principale.
 - Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale.
 - Les extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 % de l'emprise existante.
 - Les affouillements ou les exhaussements du sol (à l'exception des gravières) s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils s'insèrent aux caractères paysagers du site.
 - Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés.
 - 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.
 - L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées :

- les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement si elles sont nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées au minimum à 100 mètres des habitations non liées à l'exploitation,
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

Sont interdits :

- Les dépôts et le stockage de tout type de déchets.

I.4 Changement de destination

Les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de la capacité des réseaux et de l'avis conforme favorable de la CDPENAF.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions :

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35 mètres minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

Des implantations différentes seront admises :

- Pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Pour les réseaux d'intérêt public,
- Pour la création de bâtiments d'exploitation agricole.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des autres voies départementales (2^e et 3^e catégories), hors agglomération, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour des extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Pour les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un réseau public.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles à destination agricole doivent se situer à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m, sous condition (art. I.2) d'être implantées à une distance maximale de 50 m du

ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière et à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation.

Les extensions et annexes, non liées à une activité agricole, seront implantées :

- soit sur une limite séparative pour les extensions et les annexes (annexes liées à une habitation),
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Pour les terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni l'implantation de toute construction, extension et/ou annexe devra se réaliser à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

L'implantation de tout bâtiment agricole ou non agricole devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes des habitations existantes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de l'habitation principale (distance mesurée en tout point du bâtiment).

Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonnier non identifié.

II.1.b Hauteur des constructions :

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faitage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

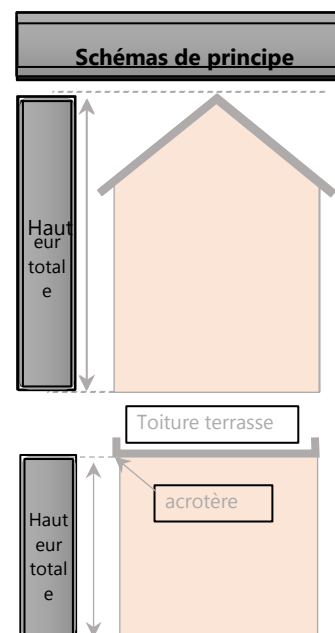
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :

- pour les habitations : 9 m au faitage, hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère,
- pour les bâtiments agricoles techniques à l'exception des projets de stockage de cuves viticoles et les silos : 10 m au faitage.

Pour les hauteurs maximales des annexes liées à l'habitation (dont garage, abri de jardin), elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres au faitage, pour les toitures terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique,



- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Les silos sont non règlementés.

La hauteur de mât des éoliennes ne devra dépasser 50 m.

Les parcelles touchées par les cônes de vue mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue » devront faire l'objet d'une vigilance accentuée à cet égard afin de respecter la nature du site.

II.1.c Emprise au sol et densité :

Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, peuvent recevoir des extensions dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- Constructions existantes de moins de 80 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % de surface de plancher de la construction initiale,
- Constructions de 80 m² à 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80m² de l'emprise au sol de surface de plancher de la construction initiale et 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

Bâtiments agricoles : non-règlementé.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

- Toitures :

Pour les logements :

- Les toitures doivent être en tuiles courbes, exceptés les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.
- La couleur blanche et les teintes claires sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.
- Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux traditionnels existants sur la commune.

Pour les bâtiments agricoles :

- Pour les bâtiments techniques agricoles, commerciaux ou artisanaux d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).
- Pour les bâtiments techniques agricoles (hangars,...), toitures à deux pentes obligatoires, symétrie des deux pentes à privilégier, avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Pour toutes constructions, les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

- Façades :

En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) sera privilégiée et des enduits traditionnels seront utilisés, en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- Pour les bâtiments d'habitation : d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite. Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant.
- Pour les bâtiments techniques agricoles et de diversification agricole : d'un enduit, d'un bardage bois, d'être en brique apparente ou d'un bardage métallique (ou synthétique) à condition pour les bardages métalliques ou synthétiques de choisir une teinte sombre, sont interdits le blanc, le rouge, le noir et le vert. Des coloris adaptés aux bâtiments contigus existants sont autorisés sous réserve de ne pas dénaturer le paysage existant.

- Clôtures :

Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ...etc) de 0 à 1m20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale...etc).
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage ...etc).

Les clôtures en limite séparative ont une hauteur maximale de 2 m et sont perméables :

- Les murs pleins sont interdits,
- Les mailles des grillages seront larges,
- Le grillage peut être doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Divers :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- l'aspect extérieur de la construction (ouvertures, proportions...)
- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Des matériaux naturels et respirants pourront être mis en œuvre.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les serres agricoles ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19) :

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt écologique pour la qualité du site seront maintenues.

Les plantations peuvent reprendre les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (Article L 151-19) :

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins de desserte des parcelles en fonction des usages prévus,
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics.

Les accès aux annexes et extensions de constructions à vocation de logement devront être existants : pas de création de nouvel accès.

III.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Si le projet le nécessite, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

En l'absence de ce réseau, il peut être alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect des législations en vigueur en particulier pour la consommation d'eau domestique.

III.2.b Eaux usées :

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

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

Ces dispositions concernent également les aires de lavage qui seront obligatoirement implantées à 50 m maximum de l'exploitation et à 100 m minimum des habitations non liées à l'exploitation et dont les effluents issus de traitements chimiques devront être traités avant rejet.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité et conforme à la législation en vigueur.

III.2.c Eaux pluviales :

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées. Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur les fossés ou exécutoires naturels ou dans des bassins de rétentions ou citernes souples.

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

Zone AP

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes, à l'exception des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- La création de logement nouveau non lié et nécessaire à une exploitation agricole,
- Commerce et activités de service non lié à une exploitation agricole,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent constituant des unités de production telles que définies au 3 de l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

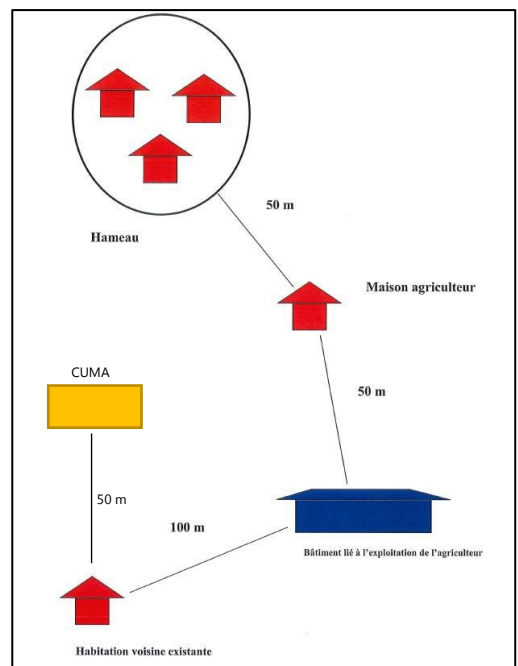
Pour rappel :

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

Sont autorisées les destinations suivantes, sous conditions de faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont aires de lavage), sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière (exception faite des exploitations nouvellement créées) et à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux,
- L'extension de bâtiments techniques agricoles existants (hangar, grange, chais...) nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation,

Schéma illustratif



- Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole :
 - les centres équestres,
 - les locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation agricole concernée sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 20m maximum de ceux-ci,
 - les locaux de conditionnement et de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation, sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 20m maximum de ceux-ci,
 - les occupations du sol et locaux liés à l'agritourisme en complément de l'activité agricole (accueil du public, table d'hôte, ferme auberge, camping à la ferme, gîte rural, chambre d'hôte, habitat insolite,...) sous réserve de se situer prioritairement dans les bâtiments existants de l'exploitation, en cas d'impossibilité justifiée ils devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants de l'exploitation ou à 20 m maximum de ceux-ci et devront faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale soignées,
- L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites.
- Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles se situent à une distance maximale de 20 m de la construction principale.
- Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à une distance maximale de 20m de la construction principale.
- Les affouillements ou les exhaussements du sol (à l'exception des gravières) s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils s'insèrent aux caractères paysagers du site.
- Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés.
- 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.
- L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

L'aménagement d'installations de production d'énergie solaire au sol.

Les dépôts et le stockage de tout type de déchets.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement si elles sont nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées au minimum à 100 mètres des habitations non liées à l'exploitation,
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois n'est autorisé que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, limité à une caravane par logement.

I.5 Changement de destination

Les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de la capacité des réseaux et de l'avis conforme favorable de la CDPENAF.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35 mètres minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

Des implantations différentes seront admises :

- Pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Pour les réseaux d'intérêt public,
- Pour la création de bâtiments d'exploitation agricole.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des autres voies départementales (2^e et 3^e catégories), hors agglomération, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour des extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Pour les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un réseau public.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles à destination agricole doivent se situer à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m, sous condition (art. I.2) d'être implantées à une distance maximale de 50 m du ou des bâtiments initiaux de l'unité foncière et à une distance de 100 m minimum des logements non liés à l'exploitation.

Les extensions et annexes, non liées à une activité agricole, seront implantées :

- soit sur une limite séparative pour les extensions et les annexes (annexes liées à une habitation),
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Pour les terrains qui sont situés au bord d'un cours d'eau identifié sur la pièce graphique en Ni l'implantation de toute construction, extension et/ou annexe devra se réaliser à au moins 15 mètres de l'axe central de ce cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

L'implantation de tout bâtiment agricole ou non agricole devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes des habitations existantes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de l'habitation principale (distance mesurée en tout point du bâtiment).

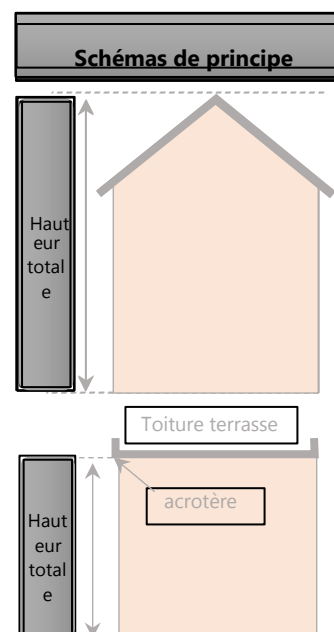
Toute construction nouvelle devra s'implanter au minimum à une distance de 10 m de tout élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de tout pigeonier non identifié.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faitage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :

- pour les habitations : R+1+ combles avec un maximum de 9m au faitage, hors toiture terrasse limitée à 7m à l'acrotère,

- pour les bâtiments agricoles techniques (hangar, grange, chais, serres...) volumétrie compatible avec leur fonctionnalité, respectant les proportions traditionnelles et en restant dans le même rapport d'échelle que les bâtiments environnants : 10 m au faitage hauteur maximum,
- pour les annexes (dont garage, abri de jardin, box, pool house) : 4.5 mètres au faitage, le dépassement de la limitation de hauteur est admis en cas de reconstruction à l'identique.

Les constructions d'annexes devront être semi enterrées dans certains cas dans les coteaux afin de respecter la topographie du terrain et privilégier le caractère paysager du site environnant.

Les parcelles touchées par les cônes de vue mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue » devront faire l'objet d'une vigilance accentuée à cet égard afin de respecter la nature du site.

II.1.c Emprise au sol et densité

Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, peuvent recevoir des extensions dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- Constructions existantes de moins de 80 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % de surface de plancher de la construction initiale,
- Constructions de 80 m² à 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension pour la tranche de 0 à 80m² de surface de plancher de la construction initiale et 30 % d'extension pour la tranche de 80 à 250 m² de surface de plancher de la construction initiale.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

Bâtiments agricoles : non-règlementé.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Pour les bâtiments techniques agricoles modernes :

- prévoir des teintes naturelles foncées : tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, fibrociment de teinte gris foncé ou brun foncé,
- toiture à deux pentes obligatoire, symétrie des deux pentes à privilégier, avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Pour les autres constructions, les toitures doivent être en tuiles courbes, excepté les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.

La couleur blanche et le gris clair sont interdits en toiture.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis le domaine public.

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux traditionnels existants sur la commune. Pour les bâtiments techniques agricoles, commerciaux ou artisanaux d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).

Pour les bâtiments techniques agricoles (hangars,...), les toitures à deux pentes devront avoir un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Pour toutes constructions, les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

- Façades :

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- Pour les bâtiments techniques agricoles (hangars,...) : la fermeture (maçonnerie, bardage...) sur au moins 3 côtés est obligatoire, les façades seront recouvertes d'un enduit, d'un bardage bois, être en brique apparente ou d'un bardage métallique (ou synthétique) à condition pour les bardages métalliques ou synthétiques de choisir une teinte sombre, sont interdits le blanc pur, le rouge, le noir et le vert.
- Pour les bâtiments d'habitation : les façades seront recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant. La tôle ondulée en façade est interdite.

En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

- Clôtures :

Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ...etc) de 0 à 1m 20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale...etc).
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage ...etc).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et sont perméables :

- Les murs pleins sont interdits,
- Les mailles des grillages seront larges,
- Le grillage peut être doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Divers :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- l'aspect extérieur de la construction (teintes, ouvertures, proportions...)
- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.
- les isolations par l'extérieur, pour les maisons traditionnelles (exemple : pierre de taille, pierre, briquettes...), sont interdites.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront intégrés à la façade en cas d'impossibilité technique un aménagement paysager devra être réalisé pour les dissimuler. Ces équipements ne doivent pas être positionnés en toiture.

Tout équipement ne doit pas s'installer en ligne de crête ou ne doit pas dépasser celle-ci.

Enfouissement des réseaux obligatoire pour les nouveaux bâtiments sur les parties privatives.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes qui présentent un intérêt écologique pour la qualité du site seront maintenues.

Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé :

- Les arbres de haute tige existants devront être maintenus.
- Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stockage, les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment et ses façades, ou en périphérie de l'unité foncière si le type de bâtiment ne le permet pas.

Le projet d'intégration paysagère devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas lors d'arrachage et replantation de vignes sous réserve que les droits de plantation n'aient pas fait l'objet de renouvellement.

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants ne créant pas de nouveau logement.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles ou la réhabilitation des bâtiments existants créant de nouveaux logements et les changements de destinations autorisés :

- à usage d'habitation : 2 places / logement
- à usage de bureau ou bâtiment public, d'accueil sur l'exploitation pour vente, restauration : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher ;
- à usage de gîte : 1 place par tranche de 4 lits d'hébergement créés.
- à usage d'hôtellerie : 1 place par chambre créée.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins de desserte des parcelles en fonction des usages prévus,

- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics.

Les accès aux annexes et extensions de constructions à vocation de logement devront être existants : pas de création de nouvel accès.

III.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Si le projet le nécessite, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur. En l'absence de ce réseau, il peut être alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect des législations en vigueur en particulier pour la consommation d'eau domestique.

III.2.b Eaux usées :

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

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. Ces dispositions concernent également les aires de lavage qui seront obligatoirement implantées à 50 m maximum de l'exploitation et dont les effluents issus de traitements chimiques devront être traités avant rejet.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité et conforme à la législation en vigueur.

III.2.c Eaux pluviales :

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées. Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur les fossés ou exécutoires naturels ou dans des bassins de rétentions ou citernes souples.

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Zone AOe

La zone AOe correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au sein de la zone Agricole Protégée du PLU en vigueur, en vue d'accompagner le développement d'un projet oenotouristique au niveau du Château de Tauziès.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Commerces et activités de service non liés au projet oenotouristique,
- Activités du secteur secondaire non liées au projet oenotouristique,
- Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent constituant des unités de production telles que définies au 3 de l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

Sont autorisées les destinations suivantes, sous conditions de s'intégrer dans le cadre du projet oenotouristique :

- Les constructions et installations nécessaires au développement du projet oenotouristique (hébergement, accueil, restauration, animation ...),
- La construction ou l'aménagement de logements nécessaires à l'activité du site,
- Les extensions et les annexes des bâtiments existants (pigeonnier, grange, chais, maison...) nécessaires à l'activité oenotouristique dès lors que ces nouvelles constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole environnante,
- Les constructions et installations qui permettent la valorisation de la production agricole tels que les locaux de vente directe, les locaux de conditionnement et de transformation des produits agricoles et tout autre occupation du sol et locaux liés à la mise en valeur de l'activité viticole,
- Les piscines sont autorisées au sein du STECAL,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol (à l'exception des gravières) s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils s'insèrent aux caractères paysagers du site,
- Les constructions et aménagements enterrés ou semi-enterrés sont autorisés,
- 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 et/ou le développement du projet oenotouristique dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP (préservation des cônes de vue...).

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

L'aménagement d'installations de production d'énergie solaire au sol.

Les dépôts et le stockage de tout type de déchets.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

I.5 Changement de destination

Les changements de destination des bâtiments situés au sein de la zone AOe sont autorisés sous réserve que la destination envisagée s'intègre dans le cadre du projet oenotouristique et que la qualité paysagère du site soit préservée.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des voies départementales (2^e et 3^e catégories), hors agglomération, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement,
- Aucun recul n'est imposé par rapport aux autres voies publiques,

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour des extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Pour les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un réseau public,
- Pour les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- Pour les constructions ou installations liées à des équipements collectifs (locaux poubelles, parkings vélos...),
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation de nouvelles constructions devra s'appréhender à l'échelle du périmètre global du STECAL qui est à considérer comme l'unité foncière de référence.

L'implantation de tout nouveau bâtiment devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Toute construction nouvelle devra s'implanter de manière à assurer la qualité paysagère du site (préservation des vues, mise en valeur des bâtiments traditionnels...). De plus, l'implantation de nouvelles constructions ne devra pas porter atteinte à la qualité écologique du site.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des nouvelles annexes et extensions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux.

La hauteur maximale de toute autre nouvelle construction est limitée à 9m au faîtage.

Les parcelles touchées par les cônes de vue mentionnés sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » devront faire l'objet d'une vigilance accentuée à cet égard afin de respecter la nature du site.

II.1.c Emprise au sol et densité

60% de la superficie du STECAL (zone AOe) doivent être maintenus en espace non-imperméabilisé.

L'emprise des constructions et aménagements existants, à la date d'approbation de la présente révision allégée, doit être prise en compte dans le calcul d'emprise au sol.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat et au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

• Toitures :

Les toitures devront être en tuiles courbes ou en verre, excepté en cas d'impossibilité technique avérée. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.

La tôle ondulée (bac acier...) est interdite en toiture.

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux traditionnels existants sur la commune.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des matériaux autres que la tuile courbe pourront être utilisés pour les bâtiments de moins de 50m² d'emprise au sol ou en cas d'impossibilité technique avérée à condition de choisir des teintes sombres ou en harmonie avec les matériaux traditionnels (terre cuite, bois).

• Façades :

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente ou en verre.

Les coloris utilisés seront issus du nuancier annexé au règlement du PLU (Article 6) ou couleur approchante assurant l'intégration du bâti dans le paysage environnant.

La tôle ondulée (bac acier...) en façade est interdite.

En rénovation de bâtiments de style traditionnel, la préservation des matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) sera privilégiée et les enduits traditionnels seront utilisés en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

• Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 2 m, mur et claire-voie compris.

Elles seront composées :

- Soit d'un dispositif plein (mur maçonné ...etc) de 0 à 1m 20 puis ajourée jusqu'à 2m (dispositif à claire-voie : claustra, grillage, haie végétale...etc).
- Soit d'un dispositif ajouré de 0 à 2m (haie végétale, grillage ...etc).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et sont perméables :

- Les murs pleins sont interdits,
- Les mailles des grillages seront larges,
- Le grillage peut être doublé d'une haie d'essences locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- Divers :

L'isolation par l'extérieur des bâtiments patrimoniaux, repérés au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (qualité architecturale notable : pierres de taille, pierres, briquettes ...), est interdite.

Pour tout autre bâtiment, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- l'aspect extérieur de la construction (teintes, ouvertures, proportions...),
- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirant pourront être mis en œuvre.

Les climatiseurs et pompes à chaleur, seront intégrés à la façade, en cas d'impossibilité technique un aménagement paysager devra être réalisé pour les dissimuler. Ces équipements ne doivent pas être positionnés en toiture.

Tout équipement ne doit pas s'installer en ligne de crête ou ne doit pas dépasser celle-ci.

Enfouissement des réseaux obligatoire pour les nouveaux bâtiments sur les parties privatives.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

Le pigeonnier, repéré au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, peut faire l'objet d'une extension afin de permettre sa valorisation dans le cadre de l'activité oenotouristique.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes qui présentent un intérêt écologique pour la qualité du site seront maintenues.

Le traitement végétal des abords des constructions est réglementé :

- Les arbres de haute tige existants devront être maintenus.
- Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Toute construction autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment et ses façades, ou en périphérie de l'unité foncière si le type de bâtiment ne le permet pas.

Le projet d'intégration paysagère devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

Les revêtements de sol dédiés aux espaces de stationnement doivent être – autant que possible – perméables.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins de desserte des parcelles en fonction des usages prévus,
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics.

III.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des aménagements favorisant la sécurité et visant à limiter la vitesse seront aménagés le long de ces voies.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable :

Si le projet le nécessite, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

En l'absence de ce réseau, il peut être alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect des législations en vigueur en particulier pour la consommation d'eau domestique.

III.2.b Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome adaptée à l'opération doit être installé à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau. Le système d'évacuation sera compatible avec les contraintes du terrain afin de préserver au maximum le milieu récepteur.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées. Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales quand il existe.

III.2.c Eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur les fossés ou exécutoires naturels ou dans des bassins de rétentions ou citernes souples.

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Zone AX

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Ne sont autorisées que les constructions mentionnées à l'article I.2 suivant.

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

Sont autorisées les constructions à destination de commerce et de services liées à la valorisation des produits de la filière agricole et viticole.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

I.4 Changement de destination

Les changements de destination sont interdits.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe de la RD 18.

Des implantations différentes seront admises :

- Pour les constructions ou installation liées aux infrastructures routières,
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Pour les réseaux d'intérêt public,

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'axe.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

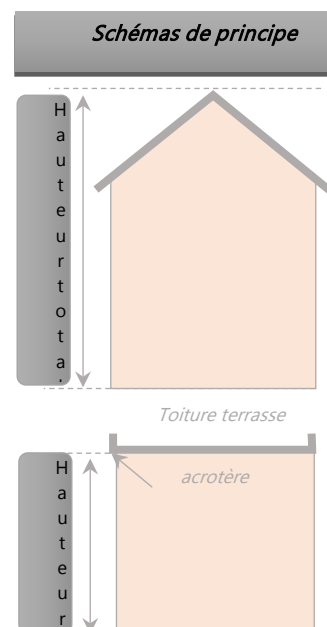
Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 4m.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau...), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage pour des toitures en pente et 9m à la partie supérieure de l'acrotère.

II.1.c Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 4 200 m².

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à

l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

Les teintes sombres, excepté le noir, seront privilégiées pour limiter l'impact paysager y compris en toiture. Les couleurs claires, dont le blanc, sont interdites.

La simplicité des formes architecturales sera recherchée, formes géométriques simples : rectangle, carré...

Les éléments techniques (antennes, enseignes...) seront intégrés en façade ou en toiture.

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Toitures :

Les éléments techniques positionnés en toiture (pompes à chaleur, dispositifs de ventilation...) devront être masqués afin de limiter l'impact depuis les vues lointaines.

- Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

- Clôtures :

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Une hauteur supérieure à 2 m pourra être autorisée en cas d'impératif technique.

- Divers

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont permises.

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Sans objet.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations devront se référer aux essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

L'accompagnement paysager sera compatible avec les dispositions figurant dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue ».

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Le long des voies et emprises publiques sur le terrain d'assiette du projet pour dissimuler les espaces extérieurs dédiés à l'entreposage de matériaux divers des plantations seront réalisées (haies et arbres de haute tige).

Le long de la RD18 des aménagements paysagers et plantés seront réalisés sur une bande de 15m comptée de l'axe de la voie.

L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP.

II.3.a Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

Sans objet.

II.1 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet : employés, clientèle, visiteurs.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

Tout accès doit être aménagé pour assurer : une bonne visibilité, une bonne fonctionnalité, une facilité d'usage et la sécurité des usagers. Ces éléments seront appréciés compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des aménagements publics ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun nouvel accès sans aménagement assurant l'accès dans de bonnes conditions de sécurité n'est autorisé sur la RD 18.

III.1.b Voiries :

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dispositions de l'article 8 des dispositions générales « Extrait du règlement voirie lotissements de la Ville de Gaillac » s'appliquent aux voies nouvelles.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux réglementations techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit faire l'objet d'une validation préalable par le service public d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux industrielles ou anormalement chargées ou polluées seront subordonnées à un prétraitement.

III.2.c Eaux pluviales

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle en réserve individuelle ou groupée, dans le respect de la Loi sur l'eau, est possible. Le trop plein sera déversé dans le réseau collecteur d'eau pluviale ou à défaut rejeté sur le réseau existant (fossé ou exutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

Zone N

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites Sont interdites

les destinations du sol suivantes :

- La création de logement nouveau,
- Commerce et activités de service, excepté les équipements touristiques liés à des équipements existants dans le secteur NI,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les constructions agricoles

I.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

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

Sont autorisées 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.

➤ SECTEUR N :

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation et situées à moins de 50 m du siège de l'exploitation.
- Reconstruction d'un bâtiment à l'identique : même emprise au sol et même hauteur.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et les annexes (dont piscines) sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites et ne portent pas atteinte à l'environnement :
 - Extension mesurée, d'une habitation existante, limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, et à 50m² de surface de plancher créée, avec hauteur limitée à 9m au faitage, hors toiture terrasse maximum 7 m à l'acrotère,
 - Extension d'annexes et nouvelle construction d'annexes autorisées pour une surface de plancher totale et/ou emprise au sol maximale de 30m², avec une hauteur limitée

à 4.5m faitage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère. Les annexes doivent se situer à moins de 50 m de l'habitation existante.

➤ SECTEUR NI :

N'est autorisée que la création de cheminements piétons.

➤ SECTEUR NL :

Les activités de loisirs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits tous usages et affectations non mentionnés dans le paragraphe I.4 suivant.

I.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

➤ TOUS LES SECTEURS :

Les affouillements ou les exhaussements du sol liés à une opération ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

➤ SECTEUR NL :

Sont autorisées les utilisations du sol liées aux activités de loisirs et terrains aménagés de camping dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I.5 Changement de destination

Les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis favorable conforme de la CDPENAF.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- **SECTEUR N**

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitation devront être implantées, à 5 mètres minimum par rapport à la limite cadastrale des voies et emprises publiques existantes ou à créer (emplacements réservés).

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et les annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, recul à porter à 20 mètres de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

- **SECTEUR NL**

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes.

Pour les voies départementales de 2^e et 3^e catégories, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie et à 20m de l'axe de la voie en cas de plantations d'alignement.

Pour les voies départementales de 1^{ère} catégorie (RD968, RD 988 et RD 999), le recul par rapport à l'axe de la voie doit être de 35m minimum hors agglomération.

Exception pour les RD18, RD988, RD968 et RD999 qui sont des axes classés voie à grande circulation, et sur lesquelles s'applique un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés des communes (Article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

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

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitation seront implantées :

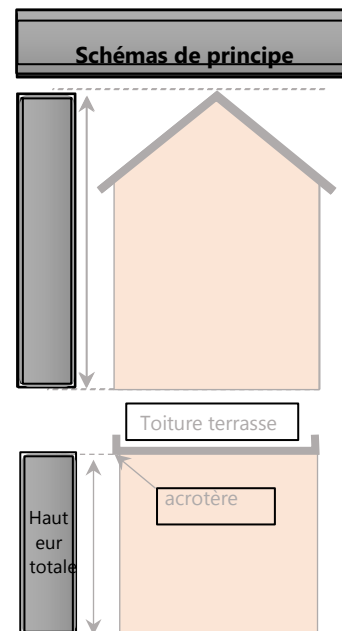
- ✓ soit sur une limite séparative,
- ✓ soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes des habitations existantes devront être implantées à une distance maximum de 50 m de l'habitation principale.

II.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 20m.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faitage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

La hauteur maximale des annexes, ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faitage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

II.1.c Emprise au sol et densité

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et les annexes (dont piscines) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Extension mesurée, d'une habitation existante, limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, et à 50m² de surface de plancher créée,

- Extension d'annexes et nouvelle construction d'annexes autorisées pour une surface de plancher totale et/ou emprise au sol maximale de 30m².

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

II.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

- Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune : utilisation de tuiles courbes, excepté les toits-terrasses ou impossibilité technique avérée.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19, si à l'origine présence de tuiles canal, les travaux de restauration devront maintenir ce matériau.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique.

Pour toutes constructions, les panneaux solaires et photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes. Ils devront être installés parallèlement à la toiture (même inclinaison) et ne pas déborder du pan de toit. Exception pour les toitures terrasses pour lesquelles les panneaux auront une inclinaison maximale de 45°.

- Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les clôtures sur rue ou en limite du domaine public ont une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de clôture ont une hauteur maximum de 1.20 m et devront être réalisés avec des matériaux et teintes d'enduits en harmonie avec la construction principale. Ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (claustra, grillage...) et ne devront pas être occultées (cf autres zones).

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades et en harmonie avec le bâti existant environnant.

➤ **SECTEUR N1 :**

En limite séparative pas de clôture ou clôtures perméables :

- o pas de mur plein,
- o grillage grosses mailles,
- o doublage possible d'une haie d'essences locales en mélange.

• Divers :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures.... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

II.2.b Bâti identifié (article L151-19) :

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

II.3.a Plantations à maintenir et à créer :

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations de valeur équivalente. Les bambous doivent être maintenus. Les racines pivotantes et les taillis seront privilégiés.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

Les plantes invasives sont proscrites, les têtes de talus ne devront pas être plantées d'arbres de hautes tiges.

II.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

II.4 Stationnement

➤ **SECTEURS N ET N1**

La création de places de stationnement ne devra pas générer de surfaces imperméabilisées supplémentaires.

➤ ZONE NL

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les équipements publics, les aires de stationnement devront prévoir à la fois le stationnement des usagers de l'équipement mais aussi celui du public si l'équipement le permet (gymnase, piscine, stade...).

Stationnement du public : une place de stationnement pour 4 places "spectateur".

Usagers de l'équipement : une place de stationnement pour 2 usagers.

Camping : les usagers du camping devront pouvoir stationner leurs véhicules motorisés sur l'emplacement. Il faut créer en dehors des places des emplacements 1 place tous les 5 emplacements.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des exploitants forestiers et garder leur caractère rural et naturel.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a *Eau potable* :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

III.2.b *Eaux usées* :

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

Un dispositif d'assainissement autonome peut être accepté en l'absence de réseau public à condition que le rejet des eaux résiduelles soit effectué vers un fossé ou canalisation pluviale et non un caniveau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

III.2.c Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté à l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits.

III.2.d Autres réseaux :

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en électricité.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.