



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# 3 RÈGLEMENT

## 3/1 Règlement écrit

Cachets et visas

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 3 décembre 2019 approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal





# SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT</b>	<b>9</b>
<b>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
<b>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>43</b>
<b>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>49</b>
<b>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>71</b>





Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT



# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

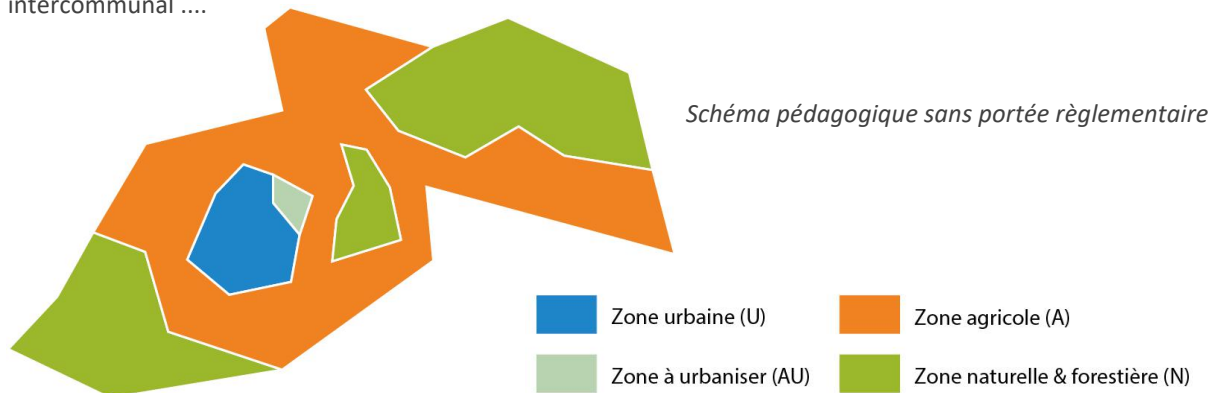
## Le règlement du PLUi se structure ...

### A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLUi de Sor Agout décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

#### 1) Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones réglementaires définies au PLU intercommunal ....

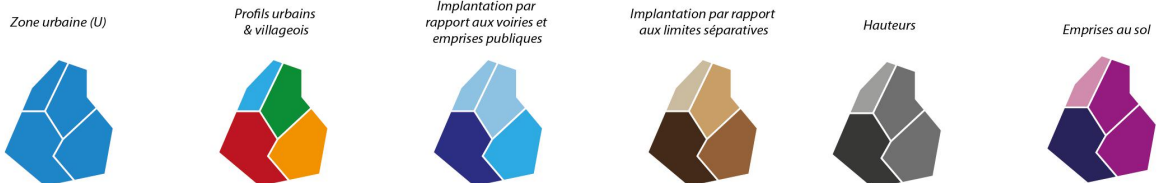


... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

#### 2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque centre-ville, village, hameau ou secteur concerné par une zone urbaine U.



*Schémas pédagogiques sans portée réglementaire*

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Le règlement du PLUi se structure ...

### B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

### I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

### III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.





Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT



# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 1/ Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le présent règlement s'applique, d'une part, aux constructions nouvelles, et d'autre part, aux constructions existantes en cas d'aménagement relevant d'une autorisation d'urbanisme.

## 2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

## 3/ Adaptations mineures et règles alternatives

L'article L152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## 4/ Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## 5/ Permis de démolir

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

## 6/ Clotures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

## 7/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 8/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

### 1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

### 2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 9/ Site patrimonial remarquable

Sur la commune de Puylaurens, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

## 10/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## 11/ Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

## 12/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLU intercommunal délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

## 13/ Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (1/plan de zonage réglementaire) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés (voir en pièce 3/3 Emplacements réservés), donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, superficie.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## 14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique (1/plan de zonage réglementaire).

## 15/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le règlement graphique (1/plan de zonage réglementaire).

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## 16/ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées des constructions à titre exceptionnel, sont délimités au document graphique (1/plan de zonage réglementaire et 3/ Règles graphiques applicables au sein de la zone agricole et naturelle).

Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et de la zone N.

## 17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

### A. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques du PLUi comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### B. Eléments de patrimoine et de paysage (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Indépendamment des protections réglementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLU est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Les éléments de patrimoine et de paysage, repérés au règlement graphique du PLUi sont recensés par typologie et sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous.

#### **B.1. Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer le bâti patrimonial repéré au document graphique.
- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## **B.2. Les parcs paysagers à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

### Concernant les édifices bâtis patrimoniaux situés à l'intérieur des parcs

- Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'élément patrimonial.
- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que :
  - Le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial sont respectés et mis en valeur ;
  - Cette nouvelle expression architecturale valorise l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
  - Cette nouvelle expression architecturale se justifie par la recherche d'une meilleure performance énergétique de la construction compatible avec la valorisation de l'intérêt patrimonial et paysager du site.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

### Concernant la composition et les plantations des parcs

- Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations des parcs paysagers seront conservées et entretenues.
- Au moins 70% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement).

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## ***B.3. Patrimoine paysager (vue, écrin, ambiance) à préserver (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)***

Les secteurs repérés au règlement graphique du PLUi concernent :

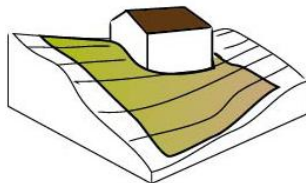
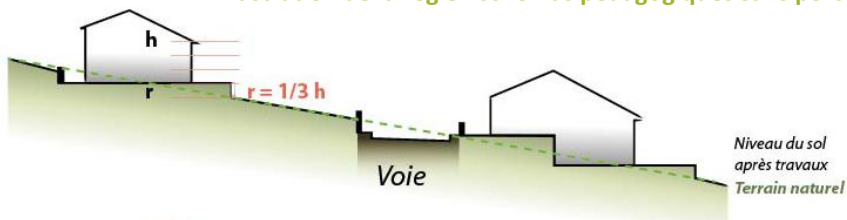
- les espaces agricoles formant des écrins paysagers aux abords des bourgs
- Les espaces ouverts « en balcon », offrant des panoramas remarquables sur la Montagne Noire ou sur la Chaîne des Pyrénées
- Le massif de la Montagne Noire depuis le pied de versant jusqu'aux sommets (cet ensemble paysager remarquable est valorisé par la Charte du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc et se superpose au plan de zonage du PLUi de zones urbanisées, de zones à urbaniser, de zones agricoles et de zones naturelles).

Les secteurs ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire.

*Concernant les implantations des constructions dans la pente ou versant du Piémont de la Montagne Noire*

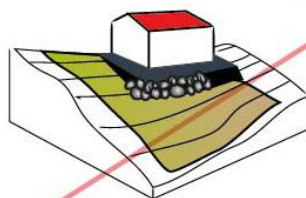
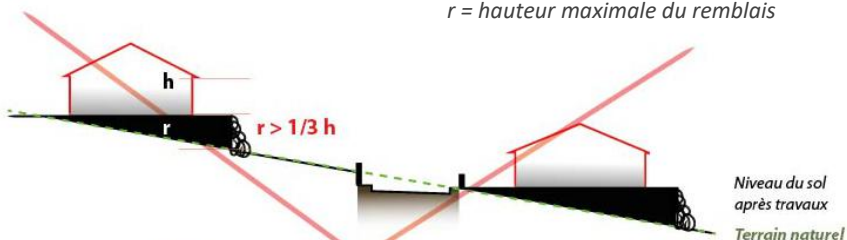
### **Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire**



**La construction est intégrée dans la pente, grâce à des terrassements sur plusieurs niveaux**

**Le bâti s'inscrit de façon harmonieuse dans le paysage qui l'accueille.**

*r = hauteur maximale du remblais*



**La construction est mal intégrée dans la pente.**

**Le terrassement, hors d'échelle, génère un effet plateforme qui dénote avec la douceur de la pente naturelle.**

**Les enrochements, hors d'échelle, sont également inappropriés.**

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

- L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :
  - les voies d'accès,
  - les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
  - les courbes de niveaux du terrain naturel,
  - les alignements et massifs végétaux existants,
  - les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.
- L'implantation du projet recherchera le meilleur compromis entre :
  - l'alignement du faîtage sur les voies d'accès,
  - l'alignement du faîtage avec celui des bâtiments existants à proximité,
  - l'alignement du faîtage avec les courbes de niveaux du terrain naturel (sauf pour les petits volumes),
  - la prise en compte des alignements d'arbres et massifs végétaux existants.
- L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.
- Les déblais seront à privilégier aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.
- Le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.
- Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :
  - création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
  - adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
  - plantation de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
  - stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
  - stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

## Concernant la constructibilité dans les écrans paysagers agricoles

- Les constructions autorisées dans les zones du PLU concernées par cette prescription graphique ne doivent pas faire obstacle aux vues sur la Montagne Noire ou aux Pyrénées depuis l'espace public.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## **B.4. Les éléments de paysage (haies, alignements arborés) à protéger pour des motifs écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Les haies et alignements d'arbres ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :
  - Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice\* en dehors de ce secteur contraint.
  - Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales.
  - Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
  - Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
  - Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
  - Travaux d'aménagement correctement intégrés dans le paysage, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
  - Réorganisation du parcellaire sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
- \*Les replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement). En cas d'impossibilité de reboisement, un arbre de haut jet d'essence locale doit être replanté pour 5 mètres linéaires de haies arrachées.
- Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## **B.5. Les éléments de paysage (parc arboré, boisement) à protéger pour des motifs écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Les coupes rases et abattages sont soumis à autorisation, à l'exception des coupes d'entretien ne remettant pas en cause la destination forestière.
- Le défrichement est interdit. Est considéré comme un défrichement direct une opération volontaire ayant pour effet de détruire le peuplement forestier et de mettre fin à sa destination forestière, Il est donc nécessaire, pour caractériser un défrichement, qu'il y ait une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. *La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichement si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du boisement.*
- Les seuls déboisements autorisés sont conditionnés à des replantations compensatrices\* et concernent les cas suivants :
  - Création des différentes infrastructures nécessaires à la protection et à la mise en valeur de la forêt, telles que routes forestières, chemins, allées, fossés, dépôts pour le bois, les tours de guet, les points d'eau ou les bandes pare-feu, et les coupures agricoles imposées pour protéger la forêt contre les incendies.
  - Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice\* en dehors de ce secteur contraint.
- \*Les replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement).

## **B.6. Les continuités écologiques à protéger le long des ruisseaux et cours d'eau (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Dans les continuités des cours d'eau repérées au règlement graphique du PLUi, toutes les constructions et installations sont interdites à moins de 10 mètres des berges, à l'exception des aménagements nécessaires à l'abreuvement du bétail, des installations et constructions d'emprise réduite nécessaire au pompage de l'eau pour l'activité agricole et des aménagements d'accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

## **B.7. Les micro-réservoirs de biodiversité (zones humides) à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des aménagements nécessaires à l'irrigation et des aménagements d'accès nécessaires à l'entretien des zones humides.
- Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits dans les zones humides sauf dans les cas :
  - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
  - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## **B.8. Les réservoirs majeurs de la Trame Verte et Bleue à préserver (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les réservoirs majeurs de la Trame Verte et Bleue rassemble les réservoirs de milieux forestiers, de milieux ouverts (prairies permanentes, pelouses sèches) et de milieux agricoles identifiés comme présentant des enjeux écologiques forts dans le diagnostic du PLU. L'objectif de la règle graphique est de concilier les aménagements humains avec la préservation des habitats semi-naturels qui accueillent une faune et une flore patrimoniales.

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

### Concernant les réservoirs majeurs de milieux forestiers

- Le défrichage est interdit. Est considéré comme un défrichage direct une opération volontaire ayant pour effet de détruire le peuplement forestier et de mettre fin à sa destination forestière, Il est donc nécessaire, pour caractériser un défrichage, qu'il y ait une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. *La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichage si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du boisement.*
- Les seuls déboisements autorisés sont conditionnés à des replantations compensatrices\* et concernent les cas suivants :
  - Création des différentes infrastructures nécessaires à la protection et à la mise en valeur de la forêt, telles que routes forestières, chemins, allées, fossés, dépôts pour le bois, les tours de guet, les points d'eau ou les bandes pare-feu, et les coupures agricoles imposées pour protéger la forêt contre les incendies.
  - Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice\* en dehors de ce secteur contraint.
- \*Les replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement).

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 18/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (1/plan de zonage réglementaire) font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plan de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU intercommunal.

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

## 19/ Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

## 20/ Ouvrages publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

## 22/ Secteur protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, et repérés au règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# ZONE URBAINE (U)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
<p>Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...</p>	
<p>...sont <u>interdites</u></p>	<p>... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ENSEMBLE DE LA ZONE U</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU intercommunal dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires.</li> <li>▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.</li> <li>▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.</li> <li>▪ Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.</li> <li>▪ Sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">REGLE GRAPHIQUE «CENTRE-VILLE ET COEURS DE BOURGS»</p>	<p>les sous destinations : industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>▪ Les constructions et bâtiments liés au commerce de gros à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ L'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">REGLE GRAPHIQUE «HAMEAU HISTORIQUE»</p>	<p>les sous destinations suivantes : hébergement, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Interdictions

## Limitations

Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) ...

...sont interdites

... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

### REGLE GRAPHIQUE «EXTENSION URBAINE DES CENTRE-VILLE ET VILLAGES»

les sous destinations  
suivantes : cinéma, industrie

- Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### REGLE GRAPHIQUE «EXTENSION URBAINE DIFFUSE ET DÉCONNECTÉE»

les sous destinations  
suivantes : hébergement,  
cinéma, industrie, centre de  
congrès et d'exposition

- L 'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

### REGLE GRAPHIQUE «TOURISTIQUE ET DE LOISIRS »

- les destinations  
suivantes : exploitation  
agricole et forestière
- les sous destinations  
suivantes : hébergement,  
commerce de gros,  
cinéma, locaux et bureaux  
accueillant du public des  
administrations publiques  
ou de leurs délégataires,  
locaux techniques et  
industriels des  
administrations publiques  
ou de leurs délégataires,  
établissements  
d'enseignement,  
établissements de santé  
ou d'action sociale,  
industrie, entrepôt,  
centre de congrès et  
d'exposition

- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

# ZONE URBAINE (U)

## Interdictions

## Limitations

Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) ...

...sont interdites

... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

### REGLE GRAPHIQUE «ÉCONOMIQUE»

- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'elles soient le régime de classement dans la mesure où elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

### REGLE GRAPHIQUE «ÉQUIPEMENT»

- les destinations suivantes : commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière
- les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau

- Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

### REGLE GRAPHIQUE «ÉQUIPEMENT - LYCÉE AGRICOLE DE TOUSCAYRATS»

- les destinations suivantes : commerce et activité de service
- les sous destinations suivantes : industrie, bureau

- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

### REGLE GRAPHIQUE «ÉQUIPEMENT - ÉQUIPEMENT, TOURISME ET LOISIRS - BASE DES ÉTANGS»

- les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière
- les sous destinations suivantes : hébergement, commerce de gros, cinéma, industrie

- Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- Les constructions et bâtiments à destination de commerce et activités de service, de bureau et d'entrepôt directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

# ZONE URBAINE (U)

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

##### Règles générales

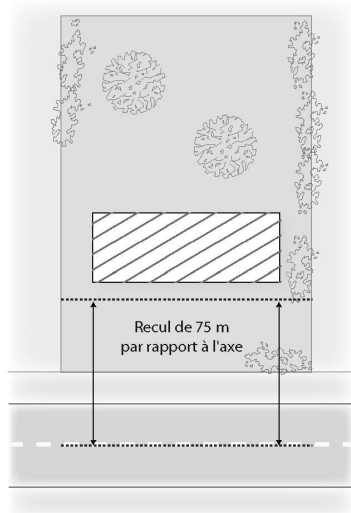
Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
- 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement)

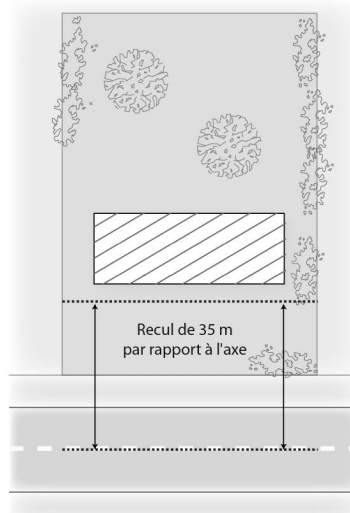
L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

#### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

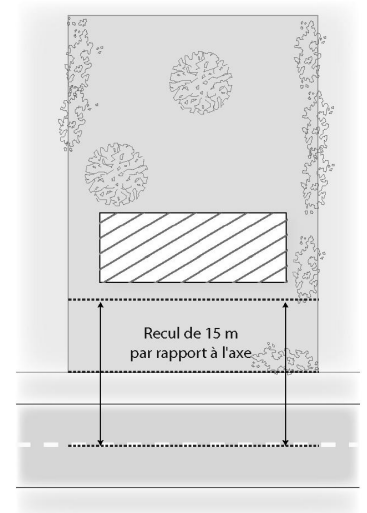
*Implantation par rapport aux routes à grande circulation*



*Implantation par rapport aux routes départementales de 1ère catégorie*



*Implantation par rapport aux autres routes départementales*



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

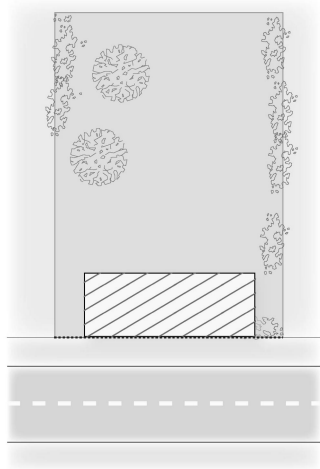
# ZONE URBAINE (U)

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques*.

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas n°1

#### Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques



De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

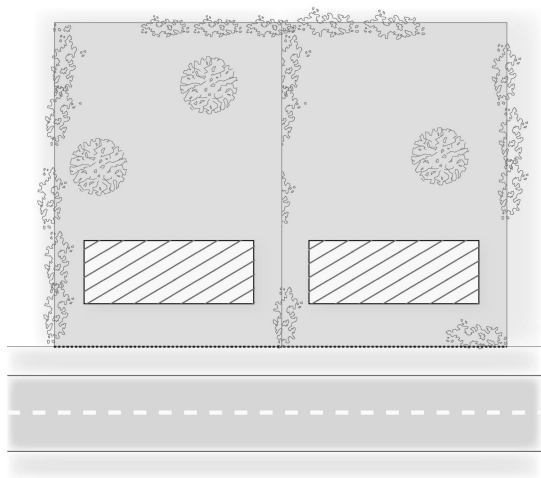
A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

### Cas n°2

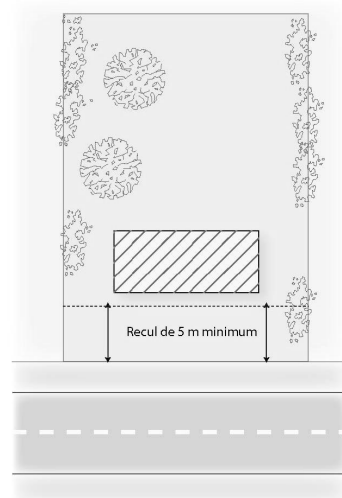
#### Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est mitoyenne d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

### Cas n°3

#### Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

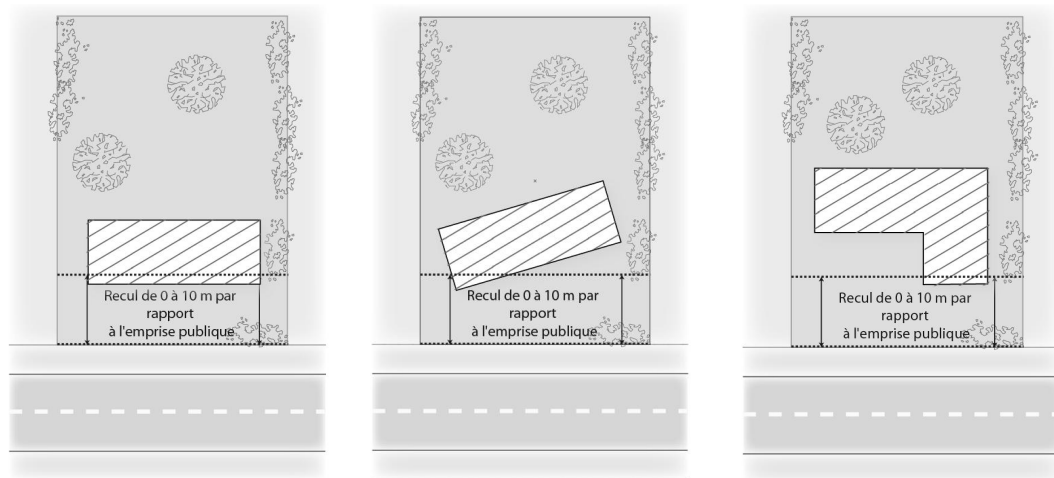


La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°3

Dans une bande comprise entre  $x$  et  $x$  mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre  $X$  et  $X$  mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

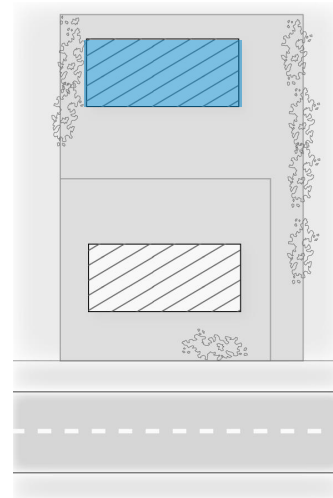
### Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Exemple de construction en second rang implantée sur une parcelle en drapeau



# ZONE URBAINE (U)

- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

## 2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives*.

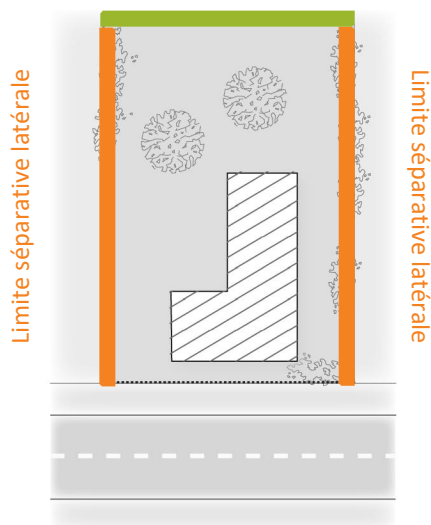
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

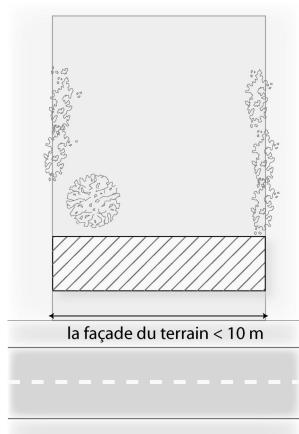
#### Limite séparative de fond de parcelle



## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas n°1

*Implantation sur deux limites séparatives latérales dans le cas où la façade du terrain donnant sur la voie publique est inférieure à 10 mètres*



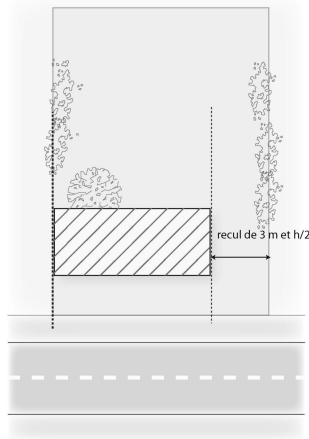
De manière préférentielle, la construction doit être implantée sur les deux limites séparatives latérales.

A défaut, la construction est implantée sur une seule limite séparative latérale et l'alignement d'une limite séparative latérale à l'autre doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

### Cas n°2

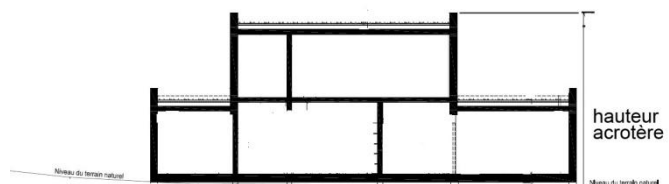
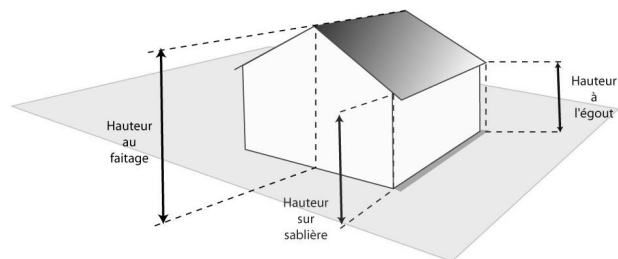
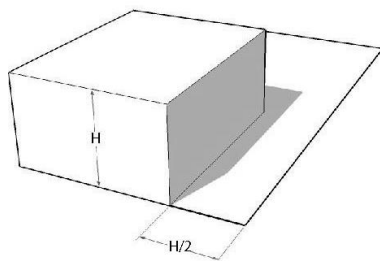
*Implantation sur une limite séparative latérale*



Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à X mètres ( $R = H/2$  et  $R > X$  m mini).

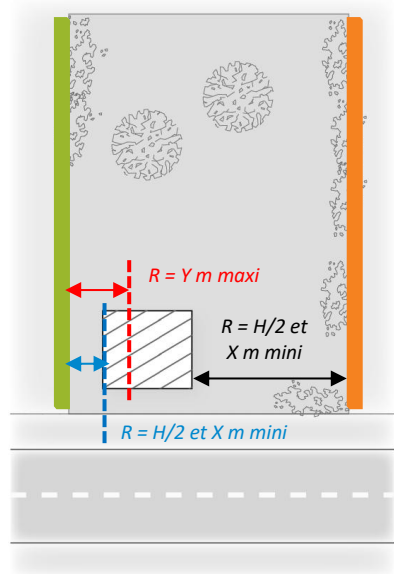
La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas n°3

#### Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



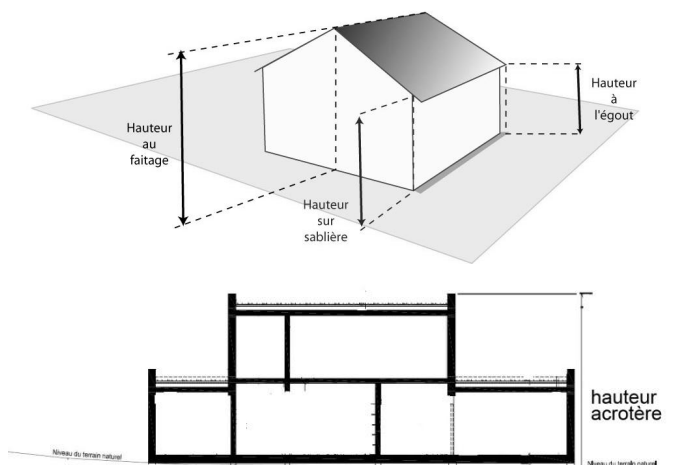
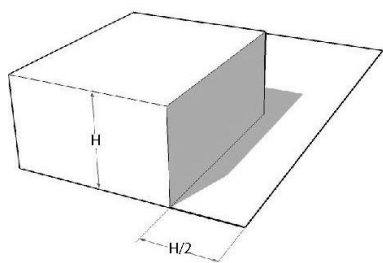
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres, ni sans pouvoir être supérieure à Y mètres ( $R = H/2$  et  $R > X m$  mini et  $Y m$  maxi) selon les cas.

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.



# ZONE URBAINE (U)

## Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

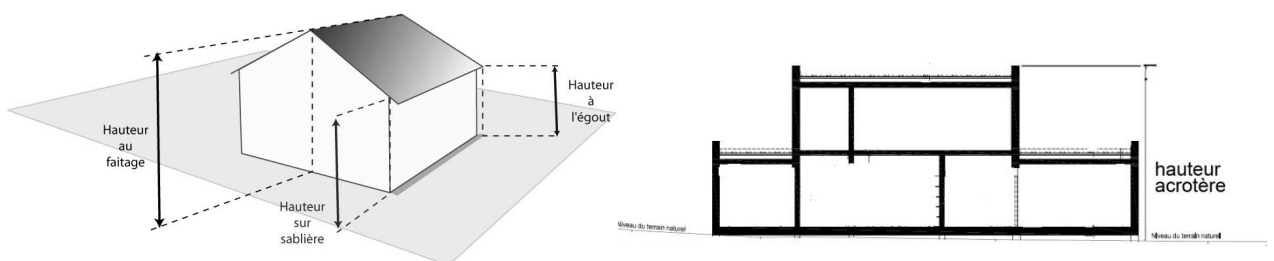
## 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

### Règles générales

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur*.

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiments autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

# ZONE URBAINE (U)

## Règles particulières

Pour toutes les destinations et sous-destinations, hormis la sous-destination logement : les règles de hauteurs s'appliquent au regard de la règle métrique mentionnée au règlement graphique.

Pour la seule sous-destination logement : les hauteurs peuvent s'apprécier seulement au regard du nombre d'étages mentionnés au règlement graphique cité plus haut. La hauteur des annexes aux logements ne peut en tout état de cause dépasser 4 mètres en cas d'implantation en limite séparative.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un demi niveau supplémentaire, tel que des combles.

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

## 4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.

## 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Puylaurens, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

### 2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

# ZONE URBAINE (U)

## 3- Façades, toitures et clôtures

Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) les règles sont les suivantes :

### Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des constructions et bâtiments liés au logement seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

### Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

### Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pleine seront conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, sur une partie de façade) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades, menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

### Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les lignes d'égout et de façades devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture en pente seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente (excepté pour les vérandas et les couvertures de piscine). Les tuiles noires sont interdites.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) seront maintenues et restaurées. Seul 1 accès de 5m de large maximum tous les 50 mètres linéaires peut y être créé.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. Dans le cas d'édification de murets (ou mur bahut), ces derniers seront maçonnés et enduits de teintes identiques aux constructions qu'ils jouxtent. Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRI.

# ZONE URBAINE (U)

## **Proportions générales, équilibre :**

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.

## **Proportions des ouvertures :**

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à dominante verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

## **Matériaux et couleurs :**

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique seront conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades, menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, annexe...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

## **Éléments rapportés :**

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ...etc).

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente (excepté pour les vérandas et les couvertures de piscine). D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) seront maintenues et restaurées. Seul 1 accès de 5m de large maximum tous les 50 mètres linéaires peut y être créé.

D'une manière générale, dans le cas d'édification de murets (ou mur bahut), ces derniers seront maçonnés et enduits de teintes identiques aux constructions qu'ils jouxtent. Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 1,30 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.

# ZONE URBAINE (U)

FACADES

**Matériaux et couleurs :**

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant (se reporter à la palette locale).
- Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.
- Le blanc et le noir sont interdits.
- Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades, menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, annexe...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

**Éléments rapportés :**

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ...etc).

TOITURES

- Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
- La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente (excepté pour les vérandas et les couvertures de piscine). D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant).
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
- Les souches des cheminées seront enduites.

CLOTURES

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Les clôtures anciennes de qualité (pierre, brique pleine) seront maintenues et restaurées. Seul 1 accès de 5m de large maximum tous les 50 mètres linéaires peut y être créé.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures seront idéalement constituées d'une haie végétale, d'essences variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages. Les clôtures maçonnées sont interdites, excepté pour les piliers encadrant les portails.
- Le blanc et le noir sont interdits.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRI.

# ZONE URBAINE (U)

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le noir, le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, ...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,3 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Le blanc et le noir sont interdits.

Les clôtures doublées d'une haie d'essences locales sont à privilégier.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres ou de briques pleines, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Concernant les clôtures, seuls sont admis sur les voies ou emprises publiques ou privées communes :

- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,30 mètre de hauteur maximum,
- Les murs bahut de 0,60 mètre maximum surmontés d'une grille ou d'un clair-voie, et doublés ou non d'une végétation. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture (mur et clair-voie) ne peut dépasser 1,4 m. En fonction de la topographie du terrain, des adaptations de hauteur pourront être autorisées mais ne devront cependant pas dépasser 0,2 m.

Concernant les limites de propriétés, seules sont admises les clôtures suivantes :

- Les grilles, les grillages ainsi que les haies végétales
- Les murs bahuts de 0,60 mètre maximum surmontés d'un grillage (doublé ou non de haies)
- Les murs pleins traités à l'identique du bâtiment d'habitation de 1,3 m de hauteur maximum

# ZONE URBAINE (U)

## FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti riverain. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées suivant le nuancier annexé au rapport de présentation.

## TOITURES

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte claire.

La pente maximale des toitures devra être de 35%.

## CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRI.

### 4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

### 5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

# ZONE URBAINE (U)

## 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

### 2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum et végétalisés.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Dans le seul profil «économie» repéré au règlement graphique :

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

### 3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées, avec des espèces d'essences locales, dans la limite de 2m de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

# ZONE URBAINE (U)

## 4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

## 5- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 6- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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

### 6. Stationnement

Excepté pour les profils centre de village et hameau historique repéré au règlement graphique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Excepté pour les profils centre de village et hameau historique repéré au règlement graphique, concernant les constructions nouvelles à usage de logement, il est imposé :

- 1 place minimum par logement et une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + 1 place pour 2 logements.
- Pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots :
  - 2 places à l'intérieur de la parcelle et une place située sur les espaces partagés

Concernant les constructions nouvelles liées aux autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement, et leur configuration, doit être adapté à l'opération et au fonctionnement des constructions et bâtiments projetés.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'extension ou réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 7. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

#### 2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites (sauf principes d'aménagement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux.

#### 3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

## 8. Desserte par les réseaux

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### 2-Assainissement

#### ▪ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ Electricité et télécommunications

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.





Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



## ZONES A URBANISER : AU, AUX, AUL, AUT et AUER

*Les zones AU, AUX, AUER, AUL, AUT sont uniquement règlementées par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 5 du PLUi)*

# ZONE A URBANISER : AUO

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
sont <u>interdites</u>	sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<p>Toute construction nouvelle, homis celles mentionnées en limitations, est interdite dans les zones AUo, quel qu'en soit l'usage;</p> <p>2. Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la construction d'annexes à l'habitation sans création de logement.</li> <li>▪ L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 225 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;</li> <li>▪ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.</li> </ul> </li> <li>▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement.</li> <li>▪ Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.</li> <li>▪ sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.</li> </ul>

ENSEMBLE DE LA ZONE AUO

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension de la construction devra avoir le même retrait que la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

# ZONE A URBANISER : AU0

## 2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les extensions devront être édifiées en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

## 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

## 4- Emprise au sol

Non réglementé.

## 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

## 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

## 6. Stationnement

Non réglementé

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

### 8. Desserte par les réseaux

Non réglementé.

# ZONE A URBANISER : AUXO

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
sont <u>interdites</u>	sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
Toute construction ou installation nouvelle, quel qu'en soit l'usage, est interdite.	Sans objet

ENSEMBLE DE LA  
ZONE AUXO

### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

### 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

### 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé

### 6. Stationnement

Non règlementé

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

### 8. Desserte par les réseaux

Non règlementé.





Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# ZONE AGRICOLE (A)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).

En tout état de cause, l'extension et la surélévation des constructions existante est autorisée à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation et leur implantation ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

### DANS LA SEULE ZONE A

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées. Des constructions isolées pourront être réalisés si les besoins de l'exploitation l'exigent.
- Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation (sauf si cela est nécessité par le fonctionnement et les besoins de l'exploitation).
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### DANS LA SEULE ZONE AP

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- à condition que l'aspect extérieur des constructions et bâtiments s'intègrent dans les paysages agricoles, naturels et bâtis environnants, les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées. Des constructions isolées pourront être réalisés si les besoins de l'exploitation l'exigent.
- Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### DANS LA SEULE ZONE AX

- L'extension ou la création de constructions liées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux et aux entrepôts à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE  
ZONE AT

- Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
- Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

DANS LA  
SEULE ZONE  
AEQ

- les installations et constructions liées à l'élevage d'équidés et aux activités équestres du secteur, ainsi que de l'hébergement léger destiné à la formation.

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation agricole.
- 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement)

Dans les autres cas, Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4$  m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

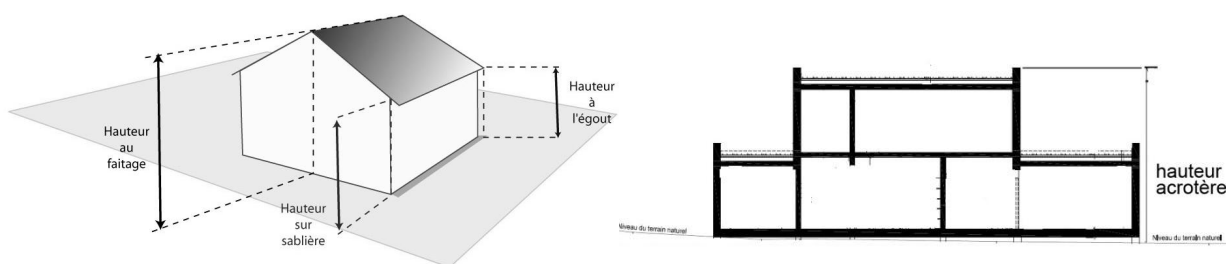
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

### Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiments autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique à la construction existante dans ce cas).

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 4m.

Les éoliennes à usage individuel sont autorisées jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Règles de hauteur

DANS LES SEULES ZONES A ET AP

Pour la seule sous-destination logement : la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres . La hauteur des annexes aux logements ne peut dépasser 4 mètres.

Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, hormis la sous-destination logement : la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AX

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 10 mètres .

## Règles de hauteur

DANS LA SEULE ZONE AEQ

- la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres .

DANS LA SEULE ZONE AT

- la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .

## 4- Emprise au sol

### Emprise au sol maximale

DANS LA SEULE ZONE A

Non réglementé

DANS LA SEULE ZONE AP

Non réglementé

### Emprise au sol maximale

DANS LA SEULE ZONE AX

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

DANS LA SEULE ZONE AT

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

DANS LA SEULE ZONE AEQ

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Puylaurens, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

### 2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

#### **Dans la seule zone AP :**

en plus des dispositions ci-dessus :

#### A/ Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

# ZONE AGRICOLE (A)

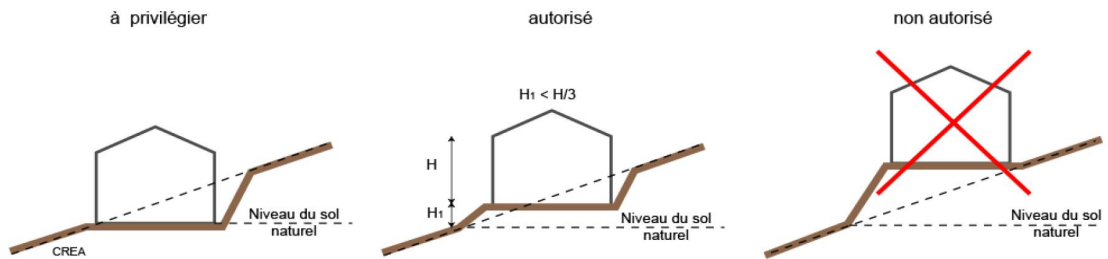
## B/ Déblais - remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

### Illustration de la règle



Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus.
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre

## G/ Autres installations

Les autres installations techniques telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagère depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Pour les silos tour de stockage d'aliment de bétail la teinte blanche sera interdite.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 3- Façades, toitures et clôtures

CONSTRUCTIONS NON LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE	FACADES	<p>Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. Le blanc et le noir sont interdits.</p> <p>Les murs en pierres et brique pleine seront de préférence maintenus et mis en valeur.</p> <p>Les teintes vives des façades ne sont pas autorisées sauf de façon ponctuelle dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.</p> <p>L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.</p>
	TOITURES	<p>Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.</p> <p>La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente (excepté pour les vérandas et les couvertures de piscine). D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant).</p> <p>L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).</p>
	CLOTURES	<p>La clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Les assises maçonnées sont interdites. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être conformes au règlement du PPRi.</p>
CONSTRUCTIONS LIEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE	FACADES	<p>Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Le blanc et le noir sont interdits. La couleur verte est à éviter.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée.</p> <p>Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p>Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.</p>
	TOITURES	<p>Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.</p> <p><b>Dans la zone AP :</b> en plus de cette disposition, la pente des toitures tiendra compte, dans la mesure du possible, de la pente naturelle du terrain.</p>
	CLOTURES	<p>Non réglementé</p>

## 4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

### 2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

#### Dans la zone AP :

en plus des dispositions ci-dessus, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales (cf listes des essences conseillées en annexe).

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec plantations d'arbres sous forme de bosquet ou d'alignement, soit avec des haies végétales d'essences locales.

Pour les nouvelles constructions, il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 50m2 d'emprise au sol entamée.

### 3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées, avec des espèces d'essences locales, dans la limite de 2m de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### 4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

### 5- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

### 6- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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

# ZONE AGRICOLE (A)

## 6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 7. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

#### 2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 8. Desserte par les réseaux

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### 2-Assainissement

#### ▪ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES



# ZONE NATURELLE (N)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m<sup>2</sup> (existant + extension).

En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existante est autorisée à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation et leur implantation ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Concernant la prise en compte des risques, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.

# ZONE NATURELLE (N)

## Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE  
ZONE N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.

DANS LA SEULE  
ZONE NT

- Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. Sur les communes concernées par les dispositions de la Loi Montagne leur superficie maximale est limitée à une surface plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
- Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

DANS LA SEULE  
ZONE  
NL

- Les constructions et installations liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec la vocation de loisirs du secteur
- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
- les constructions et installations liées aux équipements sportifs

DANS LA SEULE  
ZONE  
NH

- les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

DANS LA SEULE  
ZONE  
NJ

- Les annexes d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

DANS LA SEULE  
ZONE  
NCR

- L'hébergement
- Les constructions et installations liées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 3. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
- 35 mètres de l'axe des routes départementales de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement)

Dans les autres cas, Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

#### 2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4$  m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

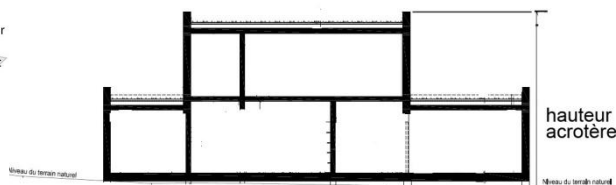
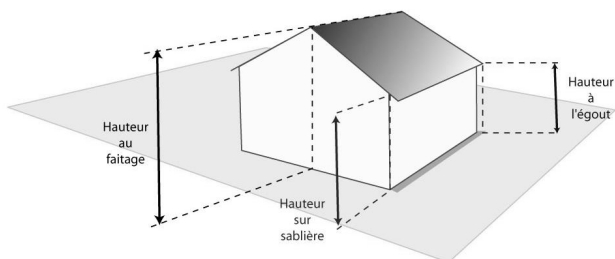
#### 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

##### Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

# ZONE NATURELLE (N)

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiments autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique à la construction existante dans ce cas).

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 4m.

## Règles particulières applicables aux règles graphiques délimitées au règlement graphique

	Règles de hauteur		Règles de hauteur
DANS LA SEULE ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions et installations est de 10 mètres .</li> </ul>	DANS LA SEULE ZONE NL	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .</li> </ul>
DANS LA SEULE ZONE NH	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions est de 4 mètres .</li> </ul>	DANS LA SEULE ZONE NJ	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions est de 4 mètres .</li> </ul>
DANS LA SEULE ZONE NT	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres .</li> </ul>	DANS LA SEULE ZONE NCR	<ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres .</li> </ul>

# ZONE NATURELLE (N)

## 4- Emprise au sol

Emprise au sol maximale		Emprise au sol maximale	
DANS LA SEULE ZONE N	Non réglementé	DANS LA SEULE ZONE NH	L'emprise au sol maximale est fixée à 20%.
DANS LA SEULE ZONE NJ	L'emprise au sol maximale est fixée à 30 m <sup>2</sup> de surface plancher.	DANS LA SEULE ZONE NCR	L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.
DANS LA SEULE ZONE NT	L'emprise au sol maximale est fixée à 50%. Sur les communes concernées par les dispositions de la Loi Montagnel'emprise au sol maximale est de plus limitée en tout état de cause à une surface plancher inférieure à 500 m <sup>2</sup> .	DANS LA SEULE ZONE NL	L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

## 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes ou entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Puylaurens, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

# ZONE NATURELLE (N)

## 2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

## 3- Façades, toitures et clôtures

CONSTRUCTIONS NON LIEES A L'EXPLOITATION FORESTIERE	FACADES	<p>Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. Le blanc et le noir sont interdits.</p> <p>Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.</p> <p>Les teintes vives des façades ne sont pas autorisées sauf de façon ponctuelle dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.</p> <p>L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.</p>
	TOITURES	<p>Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.</p> <p>La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans site environnant).</p> <p>L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).</p>
	CLOTURES	<p>La clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elle devront être conformes au règlement du PPRi.</p>
CONSTRUCTIONS LIEES A L'EXPLOITATION FORESTIERE	FACADES	<p>Pour les constructions à usage d'exploitation forestière, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Le blanc et le noir sont interdits. La couleur verte est à éviter.</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments d'exploitation forestière existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.</p> <p>L'utilisation du bardage bois est autorisée.</p> <p>Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p>Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments d'exploitation forestière dans le paysage.</p>
	TOITURES	<p>Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.</p>
	CLOTURES	<p>Non réglementé</p>

# ZONE NATURELLE (N)

## 4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

## 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

### 2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

### 3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées, avec des espèces d'essences locales, dans la limite de 2m de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conformes aux dispositions du PPRi.

### 4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

## 5- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

# ZONE NATURELLE (N)

## 6- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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

### 6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 7. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, les accès directs feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

#### 2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

# ZONE NATURELLE (N)

## 8. Desserte par les réseaux

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### 2-Assainissement

#### ▪ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



Communauté  
de Communes  
SOR & AGOUT

# PLU i

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## ANNEXES



## **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.

## **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **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 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.

## **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.

## **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## **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.

# LISTE DES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la communauté de communes sont listées ci-dessous :

- Alisier blanc,
- Alisier torminal,
- Amandier,
- Arbre de Judée,
- Aubépine monogyne,
- Aulne à feuille en coeur,
- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux,
- Bourdaine,
- Buis,
- Camérisier à balais,
- Cèdre de l'Atlas,
- Cerisier de Ste Lucie,
- Charme,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé,
- Chêne pubescent,
- Chêne rouge d'Amérique,
- Chêne sessile,
- Cognassier,
- Cornouiller sanguin,
- Cytise,
- Eglantier,
- Erable champêtre,
- Erable plane,
- Erable sycomore,
- Févier,
- Figuier,
- Frêne commun,
- Frêne oxyphylle,
- Fusain,
- Hêtre,
- Houx,
- Laurier tin,
- Lilas,
- Merisier,
- Micocoulier,
- Mûrier blanc,
- Mûrier noir,
- Néflier,
- Noisetier,
- Noyer commun,
- Orme champêtre,
- Peuplier "sauvage",
- Pin pignon,
- Poirier,
- Pommier,
- Prunellier,
- Prunier "sauvage",
- Prunier myrobolan,
- Robinier faux acacia,
- Saules,
- Sorbier domestique,
- Sorbier des oiseleurs,
- Sureau noir,
- Sureau rouge,
- Tilleul argenté,
- Tilleul à grandes feuilles,
- Tilleul à petites feuilles,
- Tremble,
- Troène commun,
- Viorne lantane,
- Viorne obier.