

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---



**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple.

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.*****Article R.111-2***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

***Article R.111-4***

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

***Article R.111-15***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

***Article R.111-21***

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

## 2 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés en pièce n°7 du dossier de PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

## 3 – L'article R.123-10-1 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Lorsque la phrase « **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction** » est en tête de l'article 6 ou 7, alors ces articles s'appliqueront à chaque lot ou construction. .

## 4 - Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

## 5 - Ouvrages techniques nécessaires liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics et des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Ces ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, les ouvrages techniques EDF, GDF, RFF, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

**1. Les zones urbaines** : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

la zone UA, UAa

la zone UB, UBa, UBc, UBg

la zone UX

la zone Ue

**2. La zone à urbaniser** : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

la zone AUa et AUb

la zone AUE

la zone AUC

la zone AUX et AUXi

la zone AUs

la zone AU0

**3. La zone agricole** : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

la zone A

la zone A1

**4. La zone naturelle** à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

la zone N

la zone NL

la zone N1

la zone Nzh.

### **ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

#### **1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain

a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

## 2. Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- \* s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- \* s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- \* si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## 3. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue :

Le document graphique a identifié ces espaces :

- \* Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- \* Des secteurs boisés, herbacés et mixtes.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- \* la construction nouvelle est limitée à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.
- \* dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire, devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- \* les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

- \* les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- \* tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

#### 4. Les secteurs de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine

Le document graphique a identifié et localisé les éléments de paysage et des immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial et paysager et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

##### \* **Au sein des trames vertes et bleues identifiées sur le document graphique**

En référence à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de La Ville-Dieu-du-Temple, les trames vertes et bleues sont délimitées sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

**Pour les haies et boisements : Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.**

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.123-1-5-III-2° et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies et bois protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

##### \* **Les éléments bâtis identifiés sur le document graphique**

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-6 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est interdite.

Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.123-1-5-III-2° et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

## 5. Les secteurs de préservation et de développement des commerces de détail

Le document graphique a identifié la Grand'Rue comme devant avoir son linéaire commercial protégé. La diversité commerciale doit être maintenue en empêchant que les locaux de rez-de-chaussée affectés à des commerces voient leur destination modifiée.

Le changement de destination de ces locaux commerciaux est interdit. Seuls les travaux permettant la préservation ou le développement du caractère commercial desdits édifices (commerces de détail) desservis par la Grand'Rue sont autorisés.

## 6. Les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural pouvant changer de destination

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## 7. Les chemins à créer ou à conserver

L'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de la Ville-Dieu-du-Temple a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être créés ou conservés.

\* **Cheminements à créer ou à conserver** : ■ ■ ■ Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

## 8. Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L.123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme)

**Rappel** : L'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut "délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU de La Ville-Dieu-du-Temple, conformément à cet article, prévoit les modalités suivantes :

a. Il s'applique dans l'ensemble des secteurs identifiés avec cette trame  :

- \* au sein de la zone UA
- \* les zones et secteurs à urbaniser suivants : AUa, AUb, AU0.

b. Les articles 2 de chacune de ces zones ou secteurs définissent :

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique :

Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

c. L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

d. De plus, il est précisé que :

- × Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations soumises à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves.
- × Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- × En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

## **9. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toutes les zones du PLU.**

### **Article 5 – APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME**

Adaptations mineures Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.



---

# **LES DISPOSITIONS APPLICABLES**

## **AUX ZONES URBAINES**

---



# ZONE UA

## Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au secteur aggloméré ancien.

Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

La zone a vocation à accueillir principalement des habitations, des commerces-services et des équipements.

**Le secteur UAa** dans le quartier du Barry est caractérisé par un souci de sauvegarde de l'éclairage et de l'ensoleillement des habitations en raison de la configuration particulière des terrains.

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande de 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et à 30 mètres le long de la RD958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 –II-5°** ont été définies, afin de préserver les commerces de détail de la Grand'Rue mentionnés au plan graphique

**Dans un secteur proche de la gare, une densité minimale a été définie conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5-III-3°.**

Dans la zone UA, quelques **vestiges archéologiques** ont été recensés (pièce 8). 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.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).*

**ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de fouilles archéologiques et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel.
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.
3. L'ouverture de carrières.

**4. Élément de diversité commerciale :**

Le changement de destination des locaux commerciaux, de services ou artisanaux situés en rez-de-chaussée le long de la Grand'rue identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II-5°.

**ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

2. Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :

Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

3. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
  - ✗ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
  - ✗ qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et à 30 mètres le long de la RD958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

## **ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE**

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

### **1-ACCES**

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons et les cycles.

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

### **2-VOIRIE**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

## **ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- EAU POTABLE**

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

## 2- ASSAINISSEMENT

### a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets pour les eaux non domestiques.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

### b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- \* vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- \* par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

## 3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

1. Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
  - \* Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en retrait, le nouveau bâtiment pourra se reculer jusqu'à cette limite.
  - \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
  - \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux annexes.

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

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles s'appliquent à chaque lot ou construction.**

### **1. PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES**

- a. Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- b. Dans le cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (égout du toit), avec un minimum de 3 mètres.
- c. Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe a. ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état l'existant.

### **2. PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

A l'exclusion du secteur UAa, les constructions à usage d'annexes (locaux non affectés au logement non contigus au bâtiment d'habitation) à l'habitation seront admises en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur (à la sablière) n'excède pas 3,5 mètres.

### **3. DE PART ET D'AUTRE DES RUISSEAUX OU FOSSES-MERES, REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres de la crête des berges) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

### **4. LES PISCINES NE DEVRONT PAS ETRE IMPLANTEES A MOINS DE 2 METRES DES LIMITES SEPARATIVES.**

### **5. LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation doivent être contiguës.
- 2- La distance maximale entre 2 constructions est de 10 mètres.
- 3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être autorisés.

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

Non réglementé

## ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- × Soit 7 mètres à l'égout du toit.
- × Soit la hauteur de l'immeuble mitoyen (bâtiment principal) le plus élevé.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

## ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

### 3- PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-5°

Conserver la vitrine est obligatoire.

La rénovation et la réhabilitation des façades et de leurs devantures sont admises à condition que les éléments présentant un intérêt architectural soient mis en valeur.

L'aménagement de la devanture doit se dissocier de la porte d'entrée de l'immeuble (l'accès à l'habitation à l'étage doit rester indépendant quand c'est le cas).

#### 4- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

##### a - Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

##### b - Toitures

###### Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes en tuile canal ou romane dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. La pente des toitures du volume principal ne pourra excéder 30 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

###### Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

##### c - Façades

Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### 5 - CLOTURES

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces. La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

#### ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

##### 1 – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

**2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :**

- \* commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher de l'établissement.

**3 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :**

Il est imposé une place de stationnement :

- \* par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- \* pour 1 chambre d'hôtel,
- \* pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4– MODALITES D'APPLICATION**

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- \* soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- \* soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- \* soit par le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

**ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

**ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans le secteur délimité sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-III-3°, il est imposé :

- un COS minimal de 0,18.



# ZONE UB

## Caractère de la zone

**La zone UB** correspond à l'urbanisation dans la continuité du centre-ancien et des hameaux de Mauzaguel et Chemin de Peyrat. Le tissu urbain est composé essentiellement de maisons individuelles et de quelques logements collectifs.

La zone **UBa** correspond au secteur urbain aggloméré du village de La Ville-Dieu-du-Temple en bordure de la RD 14, 42 et 958. Peu à peu en cas d'évolution de ce secteur, la commune envisage une implantation des constructions par rapport à la voie départementale plus urbaine.

Un secteur **UBc** a été délimité pour conserver la fonction d'activités commerciales et de services du rez-de-chaussée du centre du village.

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande de 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et 30-100 mètres le long de la RD 958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

Dans la zone UB, quelques **vestiges archéologiques** ont été recensés (pièce 8). 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.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).*

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation**.*

Un secteur **UBg** exposé aux crues du bassin du Tarn (**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**) a été délimité. La lettre (g) mentionnée sur le document graphique permet de caractériser les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

**Les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (la trame verte et bleue) ont

été identifiés sur le document graphique . Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Un immeuble repéré sur le document graphique est protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

**ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installées à titre permanent
  - × les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.
  - × les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières.
4. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , toutes les constructions nouvelles sont interdites.

**ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans tous les secteurs UB :**

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées :
  - × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
  - × à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
3. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :
  - × Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
  - × Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
4. Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et à 30 mètres le long de la RD958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.
5. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seuls les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue de l'Arronne sont autorisés.

## 6. Le patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-6.

### **Dans le secteur UBc :**

Les constructions nouvelles, les extensions, modifications ou changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que le rez-de-chaussée des immeubles soient à usage commercial, de services ou de bureaux.

**Dans les secteurs UBq** concernés par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

## **ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE**

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

### **1-ACCES**

Tout nouvel accès direct à la RD14 est interdit. Le long de la RD14, seuls les accès autorisés avant approbation du PLU ne seront autorisés.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

### **2-VOIRIE**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder 80 mètres de longueur et elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

### 3- LES CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

## ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets pour les eaux non domestiques.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

#### b- Eaux pluviales

Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

- \* pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- \* pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup> : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- \* pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> (1ha) : Une étude devra définir les limitations de débit de fuite conformément à la loi sur l'eau, par la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

### 3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

#### 1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

a - Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum de l'emprise des RD 958, RD14, RD79 et RD42.

b – En **UBa**, la construction principale devra s'implanter à 10 mètres maximum de l'emprise des routes départementales.

c - En **UBa**, pour les garages ou annexes, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

#### 2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

En **UB** :

- \* la construction principale devra s'implanter à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie.
- \* pour les garages ou annexes, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

#### 3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES

- \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver l'état existant.
- \* Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

#### 1- LIMITES SEPARATIVES LATERALES

a - Les constructions doivent être implantées à une distance minimum des limites séparatives correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b - Une implantation en limite pourra être admise pour les annexes dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit du bâtiment) n'excèdent pas 3 mètres.

c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes , à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

d - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive... ) à l'intérieur de cette marge de recul (4 m) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

## **2- LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE**

a - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative de fond de parcelle au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'annexes à l'habitation (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) seront admises en limite séparative de fond de parcelle à la double condition que :

- leur hauteur (mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative) n'excède pas 3,5 mètres.
- leur longueur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 5 mètres.

b - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 2a ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

c - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 m) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée à l'égout du toit) des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque l'une des deux constructions n'est pas à usage d'habitation, la distance séparant les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction à usage autre que d'habitation sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Le CES est fixé à 0,3.

## ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout toit. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 2. COUVERTURES-TOITURES

#### Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

#### Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

### 3 - FAÇADES

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

### 4. LES CLOTURES

• Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

• Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être

admissibles. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

• Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

## ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

### 1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

× Sur le lot :

1 place sur le lot par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

× Dans le domaine public ou collectif :

1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c - Pour les logements locatifs sociaux aidés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

### 2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3 – COMMERCES :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 4 - HOTELS ET RESTAURANTS :

× 1 place de stationnement par chambre

× 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

5 - La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

## ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

#### a- Pour les constructions à usage d'habitation :

Le CBS est fixé à 0,6.

#### b- Pour les constructions à usage d'activité :

Le CBS est fixé à 0,3.

#### c- Pour les constructions à usage d'équipement :

Non réglementé.

### 2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

a- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain naturel.

b- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie. La surface de cet espace peut également participer au stockage des eaux pluviales.

c- Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

### 3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### 4 - PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L. L.123-1-5-III-2° du CU)



La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

## ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

# ZONE UX

## Caractère de la zone :

Cette zone située en bordure de la RD 958 accueille des activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux-services et d'entrepôts. Elle correspond à la zone économique de « Lacapnegro ».

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).*

## **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole,
3. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

## **ARTICLE UX 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
  - \* qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
  - \* qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - \* d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
3. Dans les espaces compris dans les zones de bruit de la voie ferrée, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 958, en dehors du carrefour existant.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

#### **3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### 4 - EAUX PLUVIALES

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concernées par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

#### 5- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

#### ARTICLE UX 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

##### 1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD958 au moins égale à 15 mètres.

##### 2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

##### 3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres Cette distance est portée à 15 mètres de la limite séparative d'une zone à usage d'habitation.

2- De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

3- Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'activité : 9 mètres mesurés à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

#### **ARTICLE UX 11- ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureau ou de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Les locaux à usage d'habitation devront s'harmoniser (matériaux, toiture, couverture) avec le bâtiment d'activités.

#### **2 - Façades**

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

#### **3 - Clôtures**

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

## ARTICLE UX 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### 1. Stationnement des voitures :

- a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c - Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- d - Pour les constructions à usage de santé : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### 2. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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

**4.** Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage, les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**Préservation des boisements existants de la trame verte et bleue (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)**



La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

## ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE UE

## Caractère de la zone :

La zone UE correspond à une zone dédiée à la production d'énergies renouvelables. Elle est destinée à l'accueil d'installations photovoltaïques.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).*

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies dans l'article UE2.

## **ARTICLE UE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'énergie photovoltaïque.
2. Les installations nécessaires à l'exploitation des services publics.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **2- VOIES NOUVELLES**

a- Les voies internes à la zone devront avoir une emprise maximale de 4 mètres et seront réalisées en sol stabilisé ou de nature perméable.

b- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTA PAR LES RESEAUX**

### **1 - ASSAINISSEMENT**

#### *a-Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### *b-Eaux pluviales*

Les solutions d'écoulement naturel seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition que son usage soit réservé pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (arrosage, nettoyage des panneaux...).

### **2 - ÉLECTRICITE**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

## **ARTICLE Ue 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires à l'exploitation des services publics.

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

1. Les constructions nouvelles ne devront pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions et la surface projetée au sol des installations photovoltaïques ne peut excéder 80 % de la superficie de la zone.

**ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et des installations, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 4 mètres maximum.

**ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR****1- Aspect des clôtures :**

La clôture sera composée d'un dispositif à claire voie formé d'une maille large laissant le passage à de petits mammifères.

La clôture sera doublée d'une haie d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres.

**ARTICLE Ue 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Ue 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies donnant sur les voies et emprises publiques seront composées d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**ARTICLE Ue 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



---

# **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



# ZONE AU

## Caractère de la zone

**La zone AU**, d'une surface d'environ 22,7 hectares, comprend plusieurs sites : Le village de La Ville-Dieu-du-Temple, Croix de Peyret, La Capnegro, Las Baysses, Charrie-Bas et Mauzaguel. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Certaines zones ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Elles sont réservées à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

On distingue deux types de zones AU :

- le secteur AUa : il doit présenter une densité et une forme urbaine proche du cœur du village (UA). Les constructions en R+1 sont privilégiées.
- le secteur AUb : ces zones pourront présenter une forme urbaine moins dense.

L'ensemble des secteurs délimités par  est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-1-5-II-4°. Cette disposition permet en cas de réalisation d'un programme de logements d'assurer une mixité et une diversité dans le programme d'habitat avec un minimum de 20 % de logements sociaux.

**Dans un secteur proche de la gare, une densité minimale a été définie conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5-III-3°.**

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la voie ferrée TOULOUSE-BORDEAUX, et de la RD958 une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

**ARTICLE AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - \* les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - \* les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - \* les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

**ARTICLE AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1- DISPOSITIONS GENERALES**

- a. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- b. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement concernant la totalité de la zone AUa et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier).
- c. Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- d. Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :  
Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- e. Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- f. Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- g. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services-bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

## ARTICLE AU 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

### 1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les accès directs à la RD 958 sont interdits.

### 2-VOIE NOUVELLE

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

Les voies en impasse ne pourront excéder 80 mètres de longueur sauf si elles sont susceptibles d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

### 3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

### 4-LES CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### *a-Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux ménagères et matières usées peuvent être dirigées sur un dispositif de traitement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté au sol.

#### *b- Eaux pluviales*

Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

- \* pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- \* pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup> : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- \* pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 10000 m<sup>2</sup> (1ha) : Une étude devra définir les limitations de débit de fuite conformément à la loi sur l'eau, par la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

### 3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

#### 1- PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES :

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

#### 2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

3- CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS aux annexes, piscines et leurs abris.

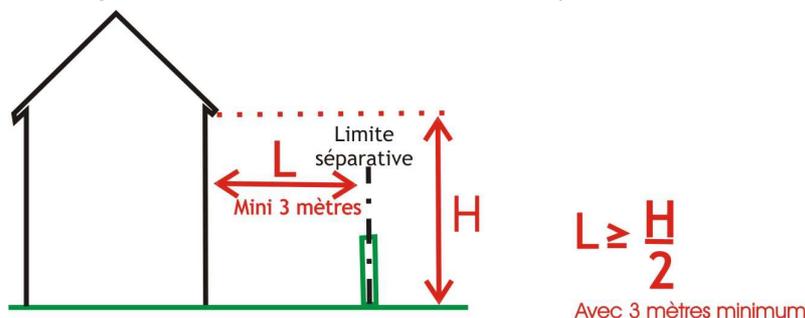
### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

#### 1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



## 2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Les constructions non contiguës devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

## ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (bâtiment, piscine, abris, annexes...), tous débords et surplombs inclus.

En zone AUa, le CES est fixé à 0,2.

## ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- × Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

## ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

## 2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable (égal ou supérieur à 2 mètres) pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

## 3. COUVERTURES-TOITURES

### Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

### Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

## 4. FAÇADES

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

## 5. LES CLOTURES

- ✗ Le portail sur rue devra être implanté en recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- ✗ Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- ✗ Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- ✗ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.
- ✗ Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

## ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### 1. Stationnement des voitures :

a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c - Pour les établissements artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### 2. Stationnement des deux roues :

a - Pour les constructions à usage artisanal et de bureaux, les ratios minimums sont 1 place par tranche 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b - Pour les constructions à usage commercial, les ratios minimums sont 1 place par tranche de 10 places de voiture.

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

4. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est fixé à 0,6.

Pour les constructions à usage d'équipement :

Non réglementé.

### 2– ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

### 3- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

### 4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

## ARTICLE AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur délimité  sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-III-3°, il est imposé un COS minimal de 0,18.

# ZONE AUX

## Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales et industrielles.

Elle est divisée en deux secteurs :

- **AUX** : située de part et d'autre de la RD 958, elle pourra accueillir des activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et de services et d'entrepôts à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation n°4.
- **AUXi**, correspond à l'actuelle Zone Industrielle « Les Tendolles » située en bordure de la RD958 accueille des activités à vocation industrielle. Cette zone peut se développer ou se réaménager à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation n°4.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

## **ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### En AUX :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les constructions et installations à usage agricole et industriel
3. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières
6. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

### En AUXi :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article AUX2.

**ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. POUR TOUTES LES ZONES :**

a- Les opérations nouvelles d'aménagement et les constructions nouvelles sont admises sous réserve

- \* d'avoir un accès unique à la RD958 sécurisé et adapté aux activités futures compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- \* de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.

b- L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

c- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition

- \* qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- \* qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
- \* d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.

d- Les installations classées et l'extension des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

e- Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la voie ferrée TOULOUSE-BORDEAUX et de la RD958, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

**2. EN SECTEUR AUXi SONT ADMISES :**

- \* Les constructions à destination industrielle
- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE****1-ACCES**

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 958, en dehors du carrefour identifié dans les orientations d'aménagement et de programmation n°4.

Pour être constructible, la zone d'aménagement doit avoir un accès unique sécurisé et adapté aux activités futures compatible avec l'orientation d'aménagement.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 2-VOIE NOUVELLE

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

Les voies en impasse seront autorisées uniquement si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

## 3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- ou le prolongement de liaisons existantes
- ou la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

## ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

### 3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **4 - EAUX PLUVIALES**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

#### **5 - ÉLECTRICITE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

#### **1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD958 au moins égale à 15 mètres.

#### **2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

#### **3- PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

**4- DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de la limite séparative d'une zone à usage d'habitation.

2 - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

**ARTICLE AUX 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

**ARTICLE AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'activité : 9 mètres mesurés à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

**ARTICLE AUX 11- ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureau ou de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Les locaux à usage d'habitation devront s'harmoniser (matériaux, toiture, couverture) avec le bâtiment d'activités.

## 2 - Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

## 3 - Clôtures.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

## 4 - Les aires de stockage

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées de préférence en face arrière du bâtiment et masquées à la vue.

## 5 - Les enseignes

En bordure de la RD 958, les enseignes en totem et en façades des constructions devront faire l'objet d'une attention particulière.

## **ARTICLE AUX 12- STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **1. Stationnement des voitures :**

- a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c - Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### **2. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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

**4.** Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage, les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**ARTICLE AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE AUE

## Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir majoritairement des activités commerciales ou de services de proximité et de bureaux.

La présence de logement sera admise à condition d'accueillir un local d'activité au rez-de-chaussée.

Cette zone est insuffisamment équipée. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). L'assainissement collectif desservira cette zone.

Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

## **ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts, artisanales.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - \* les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - \* les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - \* les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE AUE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2- Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.

3- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.

4- Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.

5- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comportent des locaux à usage commercial, de services ou de bureaux.

6- Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la voie ferrée TOULOUSE-BORDEAUX et de la RD958, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

## **ARTICLE AUE 3- ACCES ET VOIRIE**

*LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.*

### **1-ACCES**

Un seul accès à la RD958 sera autorisé en compatibilité avec le carrefour identifié dans les orientations d'aménagement et de programmation n°1.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### **2-VOIE NOUVELLE**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La voie nouvelle à créer définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation peut être aménagée en impasse à condition de pouvoir être rallongée ultérieurement permettant d'assurer une continuité à cette voie.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

### 3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE AUE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

#### b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales ou de fossés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- ✗ les aires de parking, de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- ✗ les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

### 3- ÉLECTRICITE

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

**1- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

**2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES EXISTANTES OU PROJETEES**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1. Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

**ARTICLE AUE 9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- × Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

## ARTICLE AUE 11- ASPECT EXTERIEUR

### 1-GENERALITES

Les locaux à usage d'habitation devront s'harmoniser (matériaux, toiture, couverture) avec le bâtiment d'activités.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

### 2- TOITURE

*Constructions nouvelles* : Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes soit en tuiles, soit en acier sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

### 3- FAÇADES

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

### 4- LES AIRES DE STOCKAGE

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être localisées derrière les bâtiments et masquées par des haies persistantes ou les matériaux devront être entreposés dans des bâtiments clos.

## 5- CLOTURES

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

## 6- ENSEIGNES ET PUBLICITE

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par commerce.

## ARTICLE AUE 12- STATIONNEMENT

### 1- DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2- NORMES MINIMALES

#### Stationnement des véhicules automobiles

- × Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- × Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- × Pour les commerces :
  - commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher de l'établissement.

#### Stationnement des deux-roues

- × Pour les constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.
- × Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :
  - lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

### 3- MODALITES D'APPLICATION

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

---

## **ARTICLE AUE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – LES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

### **2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **3 – LES DEPOTS ET AIRES DE STOCKAGE**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

## **ARTICLE AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE AUS

## Caractère de la zone

**La zone AUS**, d'une surface d'environ 3 hectares au « Domaine de la Panouille », est destinée à accueillir les activités et l'hébergement de l'association Emmaüs.

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

*En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.*

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

## **ARTICLE AUS 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les constructions à destination industrielle et agricole.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting.
  - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
  - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie.
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

## **ARTICLE AUS 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- DISPOSITIONS GENERALES**

- × Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- × Les constructions à usage d'habitation à caractère social.

## ARTICLE AUs 3- ACCES ET VOIRIE

### 1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### 2-VOIE NOUVELLE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

### 3-LIAISONS DOUCES

Toute voie nouvelle doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

## ARTICLE AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### *a-Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

### b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et/ou l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3- ÉLECTRICITE**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

### **ARTICLE AUs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

#### **1- PAR RAPPORT AUX VOIES :**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes.

#### **2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :**

- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus sans aggraver l'état existant.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

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

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé

**ARTICLE AUs 9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AUs 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

- \* Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- \* Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- \* Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- \* Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres l'égout du toit.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

**ARTICLE AUs 11- ASPECT EXTERIEUR****1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES**

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

**2. COUVERTURES-TOITURES***Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

#### 4. FAÇADES

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### 5. LES CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

### ARTICLE AUs 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

#### 1. Stationnement voiture :

- a - Pour les opérations d'habitations : 1 place par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par poste de travail.
- c - Pour les établissements artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### 2. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

3. Les constructions et établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### ARTICLE AUs 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est fixé à 0,6.

#### 2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

**3 - PALETTE VEGETALE**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

**ARTICLE AUs 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# ZONE AUC

## Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics afin d'apporter une offre de services en adéquation avec le développement démographique de la commune et les besoins de la population.

Cette zone est insuffisamment équipée. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). L'assainissement collectif desservira cette zone.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

## **ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles décrites à l'article AUC2.

## **ARTICLE AUC 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ne pourront être admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1- Les constructions et les modes d'occupation et d'utilisation du sol destinés à des équipements collectifs ou d'intérêt général, publics ou privés, à caractère administratif, social, culturel, sanitaire, sportif, scolaire, ou de loisirs et à l'implantation de tout service public ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements.

2- En cas de sinistre ou de vétusté, pourra être autorisée la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite et affectée à la même occupation.

3- Les installations classées soumises à autorisation, sous condition qu'elles satisfassent à toutes les exigences de sécurité liées à leur implantation.

4- Les aires de jeux et de sports.

5- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourront être implantées dans d'autres lieux, telles que pylônes, poste de transformation..

## **ARTICLE AUC 3- ACCES ET VOIRIE**

### **1-ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

## **2-VOIE NOUVELLE**

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes correspondent à sa destination, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

Les nouvelles voies en impasse qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules. L'aire de demi-tour doit consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou inadaptées à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale.

## **3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

## **ARTICLE AUC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### **2- ASSAINISSEMENT**

#### *a-Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

#### *b-Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales ou de fossés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- × les aires de parking, de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

### 3- ÉLECTRICITE

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### 4. AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

Les constructions doivent être édifiées :

- × soit à l'alignement
- × soit à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

### ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1- Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

**ARTICLE AUC 9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AUC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

- \* Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- \* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- \* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, lucarnes, frontons, chiens assis et autres éléments de décors architecturaux, ou tout dispositif nécessaire à l'utilisation des installations liées à la production d'énergie renouvelable, notamment, les capteurs solaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, éoliennes, pylônes, antennes collectives...

**ARTICLE AUC 11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou installations doivent :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements devront être évités au maximum.
- les murs devront recevoir une finition, les matériaux tels que panneaux béton, parpaings ou briques creuses laissées bruts sont prohibés.

Les clôtures doivent être sobres et de couleur discrète. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Elles peuvent être constituées de grilles, grillages, murs maçonnés, merlons de terre, murs de gabions.

**ARTICLE AUC 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE AUC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 – LES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

**2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

**ARTICLE AUC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# ZONE AU0

## Caractère de la zone

**La zone AU0**, comprend 3 sites : Las Baysses, Las Tendolles et Montagné-Nord.

Ces secteurs, insuffisamment équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à geler ces secteurs et autoriser des aménagements faibles.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

## **ARTICLE AU0 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE AU0 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages nécessaires aux services publics
- Les exhaussements et affouillements du sol
- L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

## **ARTICLE AU0 3 A AU0 5**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU0 6**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'extension des bâtiments anciens et les piscines peuvent avoir une implantation différente.

## **ARTICLE AU0 7**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'extension des bâtiments anciens et les piscines peuvent avoir une implantation différente.

**ARTICLE AU0 8 A AU0 13**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



---

# LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---



# ZONE A

## Caractère de la zone

Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour La Ville-Dieu-du-Temple
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

Elles englobent la majorité des terres exploitées, quelques espaces boisés, des bâtiments agricoles et un bâti constitué par quelques fermes de qualité constituant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Dans la zone A, le document graphique a délimité **un secteur (en rouge) exposé aux crues** de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

**Le secteur A1** permet l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes non agricoles situées au sein de la zone agricole.

**Un secteur A1x** a été défini autour du site de chenil pour autoriser les installations et les constructions de cette activité incompatible avec l'habitat.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

**Les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (la trame verte et bleue)

ont été identifiés sur le document graphique . Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

Dans la zone A et A1, quelques **vestiges archéologiques** ont été recensés (pièce 8). 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.

**ARTICLE A 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

**ARTICLE A 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. TOUS LES SECTEURS**

**a-** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**b-** Dans le secteur inondable délimité sur le document graphique, les constructions de quelque nature que ce soit ne seront admises que conformément à la réglementation du PPRInondation.

**c-** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**d-** Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seules sont admises :

- \* les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants ;
- \* l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- \* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2. DANS LE SECTEUR A :**

**a-** Les constructions et installations (bâtiments professionnels et habitations), à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

**b-** La construction d'annexes aux habitations existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation.

**c-** Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

**d-** Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, à condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile ) sous réserve que :

- \* le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- \* le bâtiment soit desservi par les réseaux
- \* le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
  - soit en habitation
  - soit pour des activités qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

**3. DANS LE SECTEUR A1 :**

**a-** L'adaptation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

**b-** La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la Surface de plancher.

**c-** Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

**d-** Les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance de 5 mètres maximum de l'habitation.

**4. DANS LE SECTEUR A1X :**

Les aménagements, les installations et les constructions liés à l'activité existante de chenil ou de garde pour animaux.

**5. ÉLÉMENT DU PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER :**

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° et L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-6.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCES**

Tout accès privatif individuel sur les RD958, RD14 et RD42 est interdit.

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

**2 – VOIRIE**

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3- VOIES ET CHEMINS A CONSERVER OU A CREER IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :**

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et alimentée par une conduite ayant une capacité suffisante.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

#### b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### 3- ÉLECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- × à une distance de l'axe de la RD958 au moins égale à 50 mètres pour les constructions agricoles et au moins égale à 75 mètres pour les autres constructions.
- × à une distance de l'axe des autres Routes Départementales au moins égale à 15 mètres.
- × à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- \* pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- \* pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 mètres), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

Non réglementé

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

Dans le secteur A1x, l'emprise au sol des bâtiments et des installations sera de 150 m<sup>2</sup> maximum.

#### **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- \* 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- \* 7 mètres pour les autres constructions.

3- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

4 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

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

##### **1. GENERALITES**

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite.

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

## 2 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### a- Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

### b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

### c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

## 2 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET AUTRES

### a - Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

### b - Toitures

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 30 %. La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

### c - Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

### d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- \* soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- \* soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essence locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

## **ARTICLE A 12-STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

### **1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CU)**



La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

### **2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**3. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

**ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



# ZONE N

## Caractère de la zone

**La zone N** englobe une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites
- de la présence des principales trames vertes et bleues
- d'espaces boisés classés
- de la prévention des risques d'inondation.

**Le secteur Nzh** délimite les zones humides inventoriées par le Conseil Général au sein de la commune.

**Le secteur N1** permet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes situées au sein de la zone naturelle.

**Le secteur NL** correspond à la zone naturelle accueillant des activités sportives et de loisirs. Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection/restauration de la trame bleue de l'Aronne.
- la prise en compte du risque d'inondation.
- l'aménagement du site paysagé et sportif de la vallée.

Dans la zone N, le document graphique a délimité **un secteur (en hachurage bleu) exposé aux crues** de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

**Les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques** (la trame verte et bleue)

ont été identifiés sur le document graphique . Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

**ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS****1. DANS LE SECTEUR N :**

A l'exception des ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

**2. DANS LE SECTEUR NZH :**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

**3. DANS LES SECTEURS N1 ET NL :**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

**ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. DANS TOUS LES SECTEURS :**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.

**2. DANS LE SECTEUR N1 :**

- × l'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en habitation et en hébergement touristique à condition que ces changements par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
- × l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- × la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- × les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance de 5 mètres maximum de l'habitation.
- × les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**3. Dans le secteur NL :**

- × les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive et de loisirs de la zone.
- × les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue de l'Arbonne.
- × les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

#### LES CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

### ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, devant être desservi en eau, doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et alimentée par une conduite ayant une capacité suffisante.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### *a- Eaux usées*

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

##### *b-Eaux pluviales*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### 3 - ÉLECTRICITE

Tout projet, devant être desservi en électricité, doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

**1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :**

- \* 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- \* 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

**2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :**

- \* pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- \* pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- \* pour des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 mètres), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

Les annexes devront être :

- \* soit accolées au bâtiment principal
- \* soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6 mètres.

2 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. GENERALITES

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

### 2. RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

### 3. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

### 4. CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées par :

- \* soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- \* soit par un grillage doublé d'une haie vive d'essence locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

## ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

**2. Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**3. Préservation des boisements existants de la trame verte et bleue (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)**

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.