

ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...) à titre permanent,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières,
- Dans le secteur UL, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article U-2 ci-dessous.

ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, ensembles d'habitation) à vocation principale d'habitat.
- L'extension et l'aménagement des installations classées ou des activités existantes à condition qu'ils entraînent une diminution des nuisances et qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les activités commerciales ou artisanales à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Secteur UA, dans le cas des terrains correspondant aux jardins ceinturant la bastide, l'extension sans changement de destination des constructions existantes à l'approbation du PLU sous réserve que le cumul de la SHOB¹ ajoutée ne dépasse pas 100 m² par rapport à la SHOB existante à la date d'approbation du PLU.
- **Dans le secteur UL,**
 - L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances et qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier ou nécessaires aux activités existantes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le fonctionnement des établissements autorisés.

Ces constructions sont autorisées dans la limite d'un logement par établissement : ce logement sera intégré au volume du ou d'un des bâtiments d'activités.

¹ Voir la définition en annexe du présent document.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération autorisée.
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et,

- dans le secteur UL du Bourg, les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs,
- dans le secteur UL de l'aérodrome, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aérodrome sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE U-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès - voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct 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 être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Aucun accès nouveau et aucune modification d'usage d'un accès existant ne seront autorisés sur la route de « Toulouse à Castres » (ancienne RN126).

2. Collecte des déchets urbains

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte

des déchets urbains en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

• Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités, l'autorisation de rejet au réseau d'assainissement collectif est conditionnée à la signature préalable d'une convention tripartite (pétitionnaire, collectivité et gestionnaire du réseau) spécifiant les modalités de rejet dans le réseau.

• Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou

visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux divers

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Eclairage public

Dans le cas des opérations d'ensemble, le choix du matériel destiné à être rétrocedé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 - **Secteur UA** : la taille minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

2 - **Secteur UB** : la taille minimale des terrains constructibles est de 1200 m².

3 - Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation nationale en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes ni pour les reconstructions à l'identique autorisées suite à un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Secteur UA

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

2. Secteurs UB et UC

- Tout point de la façade d'une construction principale ou installation nouvelle doit être implanté :
 - à au moins 75 m de l'axe de la route de « Toulouse à Castres » (ancienne RN126),
 - à au moins 10 m de la limite d'emprise des routes départementales pour le secteur UC,
 - à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite des autres emprises publiques et des voies.

3. Secteur UL

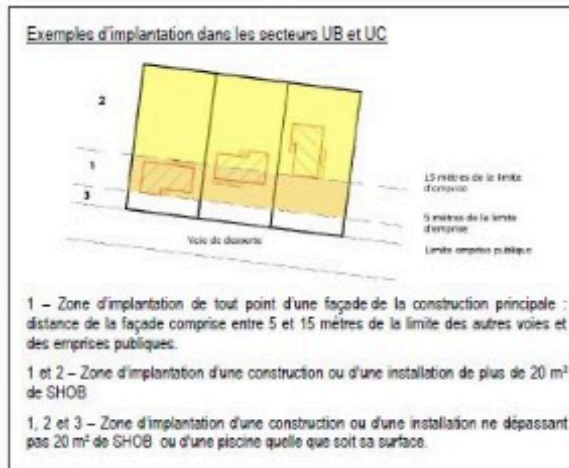
- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

4. Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique
- l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- la réalisation des annexes ne dépassant pas 20 m² de SHOB ou des picotines, quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et des emprises publiques : l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques ou l'implantation en recul de la limite des voies et des emprises publiques, quelle que soit la valeur

de celui-ci, sont donc autorisées.

- la réalisation d'annexes de plus de 20 m² de SHOB qui pourra se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies.
- Dans le cas du secteur des jardins ceinturant la bastide tel qu'il est identifié sur les plans de zonage dans le secteur UA, une implantation sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et des emprises publiques, dans le cas de la parcelle 195 telle qu'elle est cadastrée à la date d'approbation du présent règlement.



5. Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il convient de noter que 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 ou en jouissance, l'implantation des constructions

est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Secteur UA

- Dans le cas général, toute construction nouvelle doit être implantée :
 - en limite séparative,
 - lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. dans les secteurs UB et UC :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. dans le secteur UL :

- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

4. Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension des constructions existantes avec une marge de recul aux limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- dans les secteurs UA, UB et UC, une implantation en limite séparative des annexes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au niveau supérieur de la sablière sur la dite limite.
- la réalisation des piscines, quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives : l'implantation à en limite

sol.

Pour une bonne intégration, ces systèmes doivent, le cas échéant :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés sur châssis pour les installations au sol ou pour les toitures terrasses à condition, dans ce cas, qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

2. Habitat

- Dispositions particulières concernant les constructions caractéristiques d'une architecture vernaculaire.

Les restaurations ou modifications partielles devront se faire à l'identique de la construction d'origine.

Les rénovations, les extensions respecteront les principes suivants :

- Couvertures

Dans le secteur UA, le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures réalisées en tuile auront une pente comprise entre 30 et 35%.

Dans ce cas, les débords de toit seront sur voliges et chevrons

apparents, sans planche de rive. Dans le secteur UA, les couvertures devront être réalisées en tuile canal (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous) de teinte rouge (pas de panachage).

Dans les secteurs UB et UC, les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtements et grandes ondes présentant un aspect identique).

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

- Façades

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

- Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de