

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE  
COMMUNE DE BOURG-DE-VISA



**P.L.U**

## 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

### 2. Règlement écrit (extrait)

Modification du  
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**2**

---

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

---

## ZONE AU

### Caractère de la zone

**La zone AU** comprend **deux trois** sites. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend **deux trois** sous-secteurs :

AUa desservi par le réseau public d'assainissement

AUb en assainissement autonome

**AUx** correspond à un secteur économique destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales en assainissement autonome

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Le secteur devra être aménagé suivant les principes des schémas d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Cette zone est réservée à l'accueil de l'habitat **en AUa et AUb** et d'activités **économiques** compatibles **en AUx**. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics **en AUa et AUb**.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

### 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- **A l'exception du secteur AUx**, 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 L.443-4 du Code de l'Urbanisme).

3. L'ouverture de carrières.

4. **Dans le secteur Aux : les constructions à destination d'habitation**

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

*Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'avec le règlement. Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.*

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

2- **A l'exception du secteur AUx**, 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.

3- **Dans le secteur AUx**, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, industrielles ~~services-bureaux~~ et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect restent compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve également que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

## ARTICLE AU 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.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront utiliser les accès existants.

### 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.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4 m pour les voies à double sens et une chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demitour. Néanmoins, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

## 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

**En zone AUa :** 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.

**En zone AUb :** Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

**En zone AUx :** Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

### 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 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 souterrain est obligatoire.

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non règlementé~~ Supprimé par la loi ALUR

## 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.**

### En zone AUa :

#### Par rapport à la RD 7 et RD 30

Une bande inconstructible de 10 m devra être maintenue le long des RD n°7 et 30.

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 10 m de l'emprise des voies nouvelles.

### En zone AUb :

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 4 m de l'emprise de la voie

### En zone AUx :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

- ← Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- ← ← Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ← Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

## ARTICLE AU 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- DISPOSITIONS GENERALES

#### En zone AUa :

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

#### En zone AUb :

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des limites séparatives.

### En zone AUx :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres

Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites. .

### **2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES**

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

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

- 1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

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

Non réglementé.

### **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 de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant
- ← 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 6 mètres à l'égout de toit. Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

En zone AUx, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12m sur sablière ou à l'acrotère.

## 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.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

#### Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel. Orientation

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

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (cf. nuancier annexé). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

En AUx,

- les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...).
- les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

#### Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum.

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

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel d'1,20 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

**En limite avec la zone A (agricole), N (naturelle) et AU0 des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) Les murs maçonnés et occultant sont interdits**

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- ← d'un grillage avec ou sans soubassement
- ← d'un mur enduit
- ← d'une haie végétale

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

## ARTICLE AU 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 de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, 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.

Toutefois, il n'est pas exigée la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux), lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

#### Exemple :

*Le calcul se fera en :*

*← Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 ←*

*Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5*

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

*6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;*

*2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

### B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
- **par 60m<sup>2</sup> pour les activités artisanales et industrielles**

*Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.*

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

#### **C- MODALITES D'APPLICATION**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur 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.

En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

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

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. **Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.**

#### **1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

#### **2. ARBRES**

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

#### **3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

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

~~Le COS est fixé à 0,20.~~

~~Les constructions d'intérêt général ne sont pas assujetties à cette règle.~~

Supprimé par la loi ALUR