Commune de Gaillac
Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

4.Règlement

4.1 – Règlement écrit

Date		Révision du Plan Local d'Urbanisme
Arrêt le : 26/03/2018	Approbation le : 21/01/2019	Exécutoire le :
Nom du fichier : 81099_reglement_20190121		

VILLE DE gaillac

76 place d'Hautpoul

81500 GAILLAC

Parcourir les Territoires

Pour une ville Aimable

ComEt Environnement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES..... 36

Zone U1 37
Zone U2 44
Zone U3 53
Zone U4 62
Zone UX 70
Zone AU 77
Zone AUx 85
Zone A 93
Zone AP 102
Zone N 113

Zone U3

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

I.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Industrie

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

Pour rappel :

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

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

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

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

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

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

- les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des règles définies au paragraphe II ci-après,
- ne sont autorisées que les abris, les ateliers d'artistes et les annexes d'une surface de plancher de 30 m² maximum cumulés,

- Les piscines sont autorisées.

Dans le secteur U3eq : ne sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Dans le secteur U3z : ne sont autorisés que les constructions et installations prévues dans le dossier approuvé de la ZAC de Pouille, les règles s'appliquant au secteur sont celles fixées par le dossier de création de la ZAC.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

I.5 Mixité fonctionnelle et sociale

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

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a Recul et implantation des constructions

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

Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée :

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

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

Pour les voies départementales, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

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

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que la construction soit limitée à une hauteur de RDC+combles sans pouvoir excéder 4 mètres au faitage,
- soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 3 m.

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

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

Dans les espaces en interface avec la zone agricole (A ou AP) ou naturelle (N,Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) sera conservé et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.

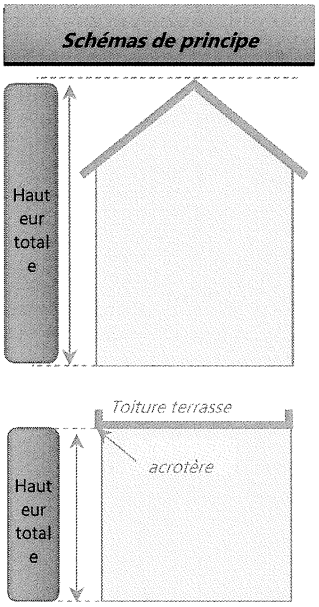
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

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

II.1.b Hauteur des constructions

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

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



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

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

La hauteur des annexes n'excèdera pas :

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

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

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

II.1.c Emprise au sol et densité

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

- Toitures :

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

Pour les annexes et extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol les couvertures devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale, et couleur approchante issue du nuancier intégré dans les dispositions générales du règlement (article 6).

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

- Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec la possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) apparents, en recherchant une harmonisation avec l'environnement bâti proche.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou d'un bardage ou être en brique apparente. La tôle ondulée en façade est interdite.

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

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

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

- Clôtures :

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

Elles seront composées :

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

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

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

- Divers

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

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

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

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

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

II.3.a Plantations à maintenir et à créer

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

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

Dans les espaces en interface avec la zone agricole (A ou AP) ou naturelle (N,Nl ou Ni), un espace de transition (10m minimum) sera conservé et une haie d'essences locales mélangées sera constituée sur la limite de l'unité foncière.

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

II.3.b Espaces non-imperméabilisés

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

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

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

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

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

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

II.4 Stationnement

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

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

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

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.a Accès :

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

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

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

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

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

Pour les voies départementales :

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

III.1.b Voiries :

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

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

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

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

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.a Eau potable.

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

III.2.b Eaux usées

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

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

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

III.2.c Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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

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

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