

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H POUR UN PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS A GASQUES



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

3A

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique
www.urbactis.eu

Extrait du reglement local d'urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 29 Juin 2026

Dossier n°250495

EXTRAIT DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT**Caractère de la zone**

La **zone naturelle « NT »** correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), nécessitant l'autorisation de nouvelles constructions liées à des activités touristiques, notamment des hébergements. Les constructions sont rendues possible de manière contenue pour développer des activités touristiques existantes ou à créer.

Douze **zones « NT »** ont été créées, dont trois secteurs (**NTa, NTc et NTb**) sur les communes de :

- Auvillar : lieu-dit Montalivet (gîtes) et lieu-dit Gâches (centre de loisirs et de vacances) ;
- Bardigues (gîte) à Lavayssière à Guilhot-Sud ;
- Espalais (château de Lastours) ;
- Gasques à Salles et Route de Delbreil (Parc résidentiel de loisirs – **secteur « NTb »**) ;
- Malause (secteur « **NTc** ») ;
- Saint-Vincent-Lespinasse : lieu-dit Ségui (centre équestre) et lieu-dit Spanels (hébergements touristiques liés à une activité agricole – **secteur « Nta »**) ;
- Saint-Paul-d'Espis : lieu-dit Roussel-Sud et As Pinies.

THEME NT1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nta – NTC		NT
	Exploitation forestière	NT et tous les secteurs		
Habitation	Logement	NT et tous les secteurs		
	Annexe et extension au logement existant		NT et tous les secteurs	
	Hébergement	NT et tous les secteurs		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nta – NTc		NT
	Restauration	Nta – NTc		NT et NTb
	Commerce de gros	NT et tous les secteurs		
	Activités de services (clientèle)	Nta – NTc		NT et NTb
	Hébergement hôtelier et touristique			NT et tous les secteurs
	Cinéma	NT et tous les secteurs		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NT et tous les secteurs		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NT et tous les secteurs	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NT et tous les secteurs		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	Nta – NTc		NT
	Autres équipements recevant du public	NT – Ntc		Nta et NTb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NT et tous les secteurs		
	Entrepôt	NT et tous les secteurs		
	Bureau	Nta – NTc		NT
	Centre de congrès et d'exposition	NT et tous les secteurs		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions règlementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Conditions des autorisations dans la zone NT (hors Nta, NTb et NTc) :

Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles aient pour objectif le développement d'une activité existante à la date d'approbation du PLUi-H et qu'elles soient nécessaires à cette activité.

Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service, de bureaux, sont autorisées, à condition de :

- D'être liées à la création ou au développement des activités touristiques.

Les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées.

Conditions des autorisations dans le secteur Nta :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Sont autorisés uniquement les hébergements hôteliers et de loisirs et les équipements recevant du public, à condition d'être liés à l'activité touristique développée sur le site.

Conditions des autorisations dans le secteur NTb :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Seuls sont autorisés les aménagements liés au projet de parc résidentiel de loisir.

Conditions des autorisations dans le secteur NTc :

Seules sont autorisés les habitations légères de loisirs et les aménagements nécessaires à cette occupation du sol. Elles sont limitées au nombre de trois.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone NT et ses secteurs devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	NT et tous ses secteurs		
Carrières, gravières	NT et tous ses secteurs		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		NT et tous ses secteurs	
Dépôts de véhicules	NT et tous ses secteurs		
Dépôts divers	NT et tous ses secteurs		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	NT et tous ses secteurs		
Affouillements et exhaussements du sol			NT et tous ses secteurs
Camping	NTa	NT – NTc	
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	NTa	NT, NTc et NTb	

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

THEME NT2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la RD813 et la RD953) : 35 mètres
- Par rapport à l'emprise des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions à destination d'exploitations agricoles** doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

d. Emprise au sol :

Zone NT (hors secteurs NTa, NTb et NTc)

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m².

Secteur NTa

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200m².

Secteurs NTc et NTb

Non règlementée.

e. Hauteurs des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

Hébergement hôteliers et touristiques, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ne peut excéder 7 mètres ou deux niveaux (R+1).

Annexes et extensions liées aux constructions existantes :

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Bâtiments des exploitations agricoles :

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole et forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Espaces verts et plantations

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

b. Aspect extérieur

Toutes constructions :

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service et de bureaux, leurs extensions et leurs annexes :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

La couleur noire est interdite.

Secteur NTb :

- Dans ce secteur, les formes de toiture non traditionnelles, telles que les structures de type dôme géodésiques et autres structures à toiture sphérique ou présentant des pentes supérieures à 35%, sont autorisées dans le cadre de projet d'hébergements touristiques insolites pour un parc résidentiel de loisir, sous réserve d'une intégration paysagère soignée, de l'usage de matériaux non réfléchissants et de teintes neutres, hors noir.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Pour les changements de destination autorisés sur le règlement graphique :

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

c. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

3. Stationnement

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public autorisées est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m ² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée

THEME NT3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

1. Desserte par les réseaux

Eau potable : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

Assainissement des eaux usées : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

Réseaux secs : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.