

Département de Tarn-et-Garonne

COMMUNE D'ESCATALENS

1^{ère} MODIFICATION DU PLU

Règlement

4-2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Escatalens.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À 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 - La reconstruction des bâtiments existants

Article L.111-3 du code de l'urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3 - La desserte des réseaux

Article L.111-4° du code de l'urbanisme

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

4 - Le sursis à statuer

Article L.111- 7 du code de l'urbanisme

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L.111- 9 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 du code de l'urbanisme

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

5 - Protection des édifices**Article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospect (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

6 - La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

7 - Protection du patrimoine archéologique

loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003

Le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

En outre, dans les zones NG autorisant l'ouverture de carrières, la consultation du Service régional de l'Archéologie est obligatoire lors de l'étude d'impact des projets de carrières.

Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

Article L522-5 du Code du patrimoine et décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 442-3-1 du code de l'urbanisme) et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

Article L531-14 du code du patrimoine

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Le service compétent relevant de la préfecture de région de Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie – 7 rue Chabanon – 31200 TOULOUSE – tél. 05.34.25.28.28.

Article 322-2 du code pénal

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article R123-10-1

« 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 ou 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. »

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospect (articles 5, 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 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.

ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires 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. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylones, 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.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 5 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques de 500 m reporté sur le zonage, font l'objet d'une réglementation particulière.

ARTICLE 6 – 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 trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols 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).

ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce 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 par l'article L 311-1 du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 – PÉRIMÈTRES VISÉS AUX ARTICLES R.123-13 ET R.123-14

Sont indiqués à titre d'information dans les annexes :

- ✗ Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU)
- ✗ Le plan et le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles des mouvements différentiels. L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux ».
- ✗ Le plan et le règlement du plan de prévention des risques d'inondation. L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires de ce plan.
- ✗ les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme
- ✗ la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-9

ARTICLE 9 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :

1. **La zone UA**, noyau urbain dense de la commune composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir l'habitat et les activités à caractère central.

La zone UB correspond aux hameaux et extensions de la commune ayant vocation principale d'habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs :

- ✗ La zone UBa est constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif.
2. La zone UBb est constituée des hameaux traditionnels à vocation principale d'habitation en assainissement autonome.
 3. **La zone UE** comprend les constructions et occupations du sol destinées à l'accueil des équipements collectifs.

La zone UX correspond à un secteur de la commune destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Les zones à urbaniser, (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU ». Elles comprennent :

4. **La zone 1AU**, zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la viabilisation des terrains.
5. **La zone 1AUC**, zone d'urbanisation destinée à l'accueil de commerces et services.
6. **La zone 1AUE**, zone d'urbanisation future destinée à l'accueil des équipements collectifs.
7. **La zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales.
8. **La zone 2AU**, est une zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble ou sous forme de constructions individuelles. Elle est fermée car la capacité des réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU.
9. **La zone 3AU**, est une zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble ou sous forme de constructions individuelles. Elle est fermée car la capacité des réseaux est insuffisante. Cette zone ne pourra faire l'objet d'une ouverture que lorsque les zones 1AU et 2AU n'offriront plus de capacités suffisantes en terme d'accueil de population. En outre, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU.

10.

Les différents secteurs devront être aménagés suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

11.

La zone agricole,: à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »et comprend :

12.

13. **La zone A**, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

14.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « N » et comprend :

15.

16. **La zone N** est protégée pour la qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

17. **La zone NG**, admet l'ouverture de carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
18. **La zone Nh**, correspond aux sites occupés par des bâtiments à usage d'habitation ayant une faible densité. La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes sont permis.
19. **La zone NL**, correspond à la zone naturelle dans laquelle des activités de sports et loisirs sont autorisées.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 6 hectares, correspond au noyau historique de la commune. Elle comprend un unique site : le bourg-centre d'Escatalens. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver.

Cette zone, desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables mentionnés au plan graphique.

Les sites archéologiques : plusieurs sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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 d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.

La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés 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 affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumises à autorisation préalable
- ✗ les habitations légères de loisirs
- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public

3. L'ouverture de carrières

4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - ✗ à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
 - ✗ à condition 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 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.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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 du 6 novembre 2000.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

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.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES 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.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à l'alignement défini par le front bâti.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m

- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 3 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante.

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

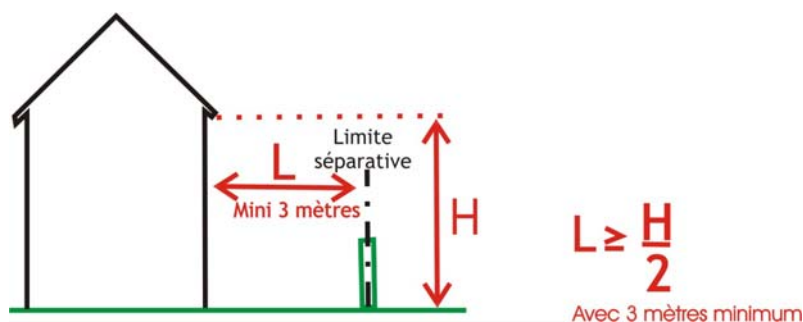
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

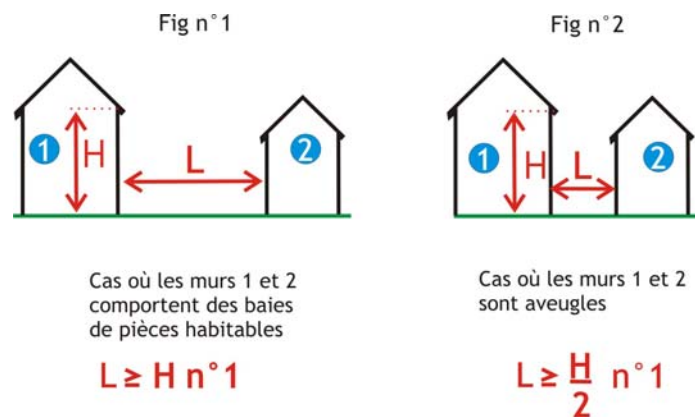
Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.



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.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder R+1 sans jamais dépasser 7 mètres sous sablière.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

a. Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées:

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades en briquettes destinées à rester apparents seront nettoyées. Les façades à colombages et à pans de bois doivent être conservées apparentes.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints ou lasurés. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

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

✓ Couvertures

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile exclusivement. Leur pente ne sera pas inférieure à 30 %.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière.

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.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures, les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur voirie seront composées :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1,20 m, celui-ci devra respecter les caractéristiques des murs traditionnels existants (hauteur, couleurs et matériaux)
- Soit d'un mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie doublée d'une haie vive le tout ne pouvant excéder 1,20 m

Les clôtures séparatives seront composées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur
- soit d'une haie végétale.

Et ne pourront excéder 1,80 m.

Dans tous les cas, ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons et les mêmes matériaux que l'habitation.

b. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

3. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Tarn et Garonne (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

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 exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SURFACE DE PLANCHER et une place supplémentaire par 50 m² supplémentaires.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

6 – ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est exigé deux places de stationnement par classe répondant aux besoins du personnel. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Il est également exigé une aire de stationnement suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des visiteurs.

Modalités d'application

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ 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.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7-1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3 – 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.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ 84 hectares, correspond aux extensions de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement de maisons individuelles. Elle se répartit sur huit sites : le village, Vergnagues, Saint-Juillia, Paillious, Lartel, Saint-Julia, Saysses et Maillol.

La zone UBa est constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif.

La zone UBb est constituée des hameaux traditionnels à vocation principale d'habitation en assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'émergence de nouveaux quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect de prescriptions architecturales.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

Les sites archéologiques : plusieurs sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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 d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.

La zone est traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.

La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

1. Les nouvelles constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux sauf celles prévues à l'article UB2.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés 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 affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté 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
 - * les habitations légères de loisirs
 - * les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
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 UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
 - à condition 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 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.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3. Les extensions des constructions industrielles et entrepôts commerciaux existants, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

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 du 6 novembre 2000.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

5. À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
6. Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

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.

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent obligatoirement être à double sens et aboutir en fond de parcelle. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

En zone UBA : Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En zone UBb : un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique des eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et devra être conçu de manière à être branché sur le réseau collectif, dès sa réalisation, le raccordement devenant alors obligatoire.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

- * Secteur UBa : Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.
- * Secteur UBb : Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et pour des raisons techniques, la superficie des parcelles devra être conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement.

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.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres de l'alignement des voies.

CES MARGES DE REcul PEUVENT ÊTRE MODIFIÉES

- pour les lotissements ou ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- Pour les parcelles concernées par la servitude non aedificandi de la canalisation de gaz (I3).

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

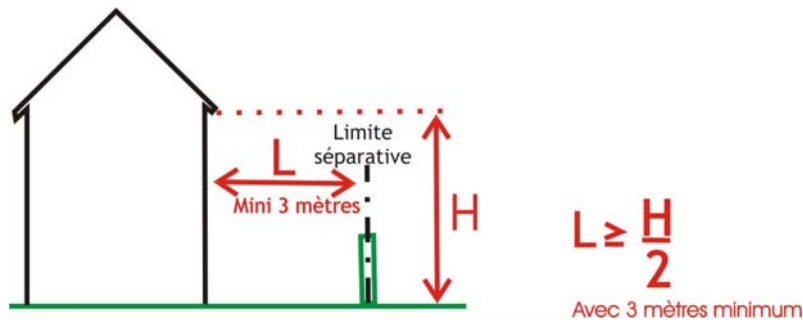
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

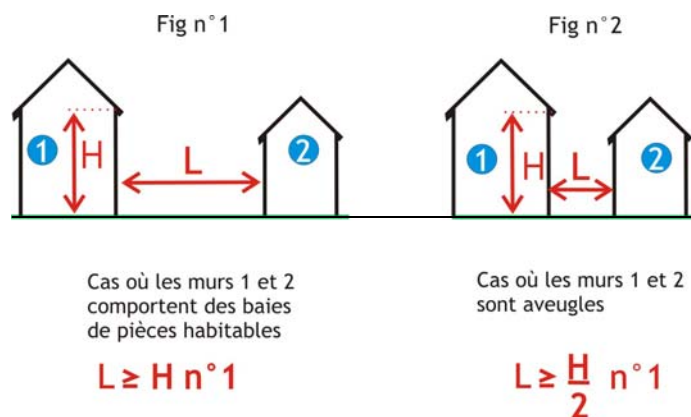
Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

.La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points du bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

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

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

a- Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées:

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints ou lasurés. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

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

✓ Couvertures

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile exclusivement. Leur pente ne sera pas inférieure à 30 %.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur voirie devront être composées d'un mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie doublée d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,50 m.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

b- Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

3. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Tarn et Garonne (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

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 habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SURFACE DE PLANCHER et une place supplémentaire par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire.

2 – Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente

- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

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

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement

6 – ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est exigé deux places de stationnement par classe répondant aux besoins du personnel. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Il est également exigé une aire de stationnement suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des visiteurs.

Modalités d'application

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ 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.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7-1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 - ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné.

b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3 - PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE englobe une surface d'environ 2 hectares, correspond à une urbanisation destinée aux équipements collectifs. Sa seule vocation est donc d'accueillir des équipements collectifs.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à assurer l'insertion au cœur de la dynamique urbaine des installations et constructions liés aux équipements et à leur fonctionnement.

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.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont admises :

- ✗ Les constructions et les installations à usage d'équipements collectifs,
- ✗ Les constructions de quelque destination que ce soit à usage d'accueil d'activités touristiques et de loisirs ;
- ✗ Les constructions à usage d'habitation liées aux activités de loisirs et de tourisme ;
- ✗ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « retrait-gonflement des argiles » en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 25 avril 2005.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

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.

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 UE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

3- ÉLECTRICITÉ

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UE 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 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale qui est de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités

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 toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

2 - Les terrassements

Les terrassements seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

4 - Les toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. Les couvertures seront en tuiles de surface courbe.

5 - Les clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et devront être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois ou pierres.

ARTICLE Ue 12- STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE Ue 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants (essences locales).

4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX, d'une surface d'environ 6 hectares, comprend deux sites : « Malpartit » au nord, « Borde Blanche » à l'est de la commune. Cette zone correspond à une urbanisation de la commune liée à l'activité industrielle et artisanale.

Cette zone en assainissement autonome, est destinée principalement à accueillir des activités industrielles et artisanales.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'offre d'accueil existante sans l'étendre.

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 traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UX 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 usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX 2 ;
2. Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier ;
3. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés 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 affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté 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

- × les habitations légères de loisirs
- 4. Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ;
- 5. Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- 6. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- 7. Les installations et travaux divers

ARTICLE UX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement, les installations et travaux divers suivants :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipements collectifs et de bureaux;
2. Les opérations d'aménagement à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ;
3. Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
4. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités ;
5. L'aménagement et la modification des bâtiments existants.
6. Les constructions autorisées à usage d'habitat comprises dans une bande 75 mètres le long de la RD813, schématisée sur le plan de zonage, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « retrait-gonflement des argiles » en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 25 avril 2005.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE Ux 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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.

Un seul accès par unité foncière sur la RD 813 pourra être autorisé.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement rond-point permettant au véhicule de tourner.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3- ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Devront être raccordés au réseau de collecte des eaux pluviales, sous réserve qu'ils 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 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 bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

4- ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

ARTICLE Ux 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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.

Toute construction, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, doit être implantée à 6 mètres minimum de la limite d'alignement de la RD813.

ARTICLE Ux 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ux 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage industriel, commercial ou de service ne peut excéder 10 mètres à la sablière et 15 mètres toitures comprises, mesurée du sol naturel (avant remblai) au niveau le plus haut, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante (cheminées, silos, etc...).

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général, lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration au site.

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

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'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Toiture

Les toitures en acrotère ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles intéressent l'ensemble du bâtiment à la même hauteur.

Les matériaux de toitures autorisés sont les suivants :

- les plaques de fibrociment de teinte naturelle
- le bac acier laqué
- les plaques de toiture en matériau synthétique transparent pour l'éclairage naturel.
- les tuiles

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

3- Façades

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doit être traité en harmonie. Toutes les façades devront avoir un revêtement ou un bardage suivants :

- la pierre naturelle ;
- la brique
- le verre ;
- le bardage bois ;
- le bardage métallique.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

La réalisation de rives, de faîtières, d'angles de bâtiments ou d'encadrements de baies ne doivent pas avoir une teinte contrastant avec celle de la façade.

4- Les aires de stockage

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

5- Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. 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 lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

8- Enseignes et publicité

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

Tous les dispositifs d'enseignes en saillie ou en drapeau sont interdits.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1 - POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX :

1 place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

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

2 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

4- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

5- Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- × 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.
- × Chaque lot devra comporter un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.
- × Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 4 emplacements.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, d'une surface d'environ 30 hectares, comprend plusieurs sites : Gassens, Saint-Julia, Lartel et Paillous. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme. Elles sont essentiellement réservées à l'accueil de l'habitat. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

L'ensemble des secteurs classés en zone 1AU est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-2 alinéa d permettant un projet concerté assurant la mixité et la diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 5 % de logements sociaux.

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 du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

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 d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.*

*La zone est traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

*La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

Sont interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts commerciaux, hébergement hôtelier, commerce et artisanat
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. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions destinées à l'habitation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
- 5% au moins des programmes de logements seront affectés à des catégories de logements locatifs définies dans le respect des objectifs de mixité sociale

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 du 6 novembre 2000.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

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.

L'accès aux parcelles concernées par un schéma d'orientation devra obligatoirement se faire à partir d'une voie nouvelle.

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 ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent obligatoirement être à double sens et aboutir en fond de parcelle. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

Les voies nouvelles créées dans le cadre d'un schéma d'aménagement devront respecter les caractéristiques définies par celui-ci

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 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.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres de l'alignement des voies.

Dans les lotissements ou ensemble d'habitation et uniquement sur les voies nouvelles intérieures, des implantations différentes seront admises à condition qu'elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...)

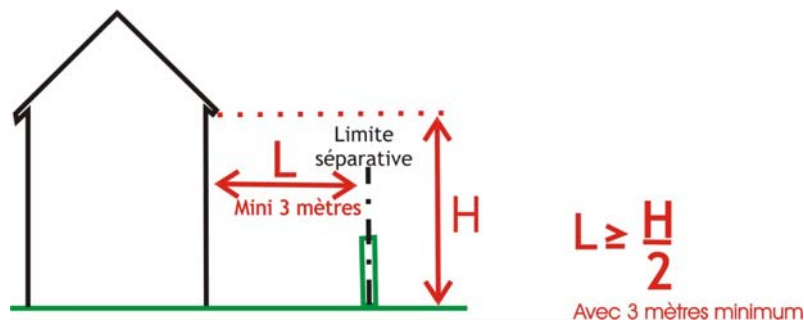
Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;

3 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

c- Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées:

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints ou lasurés. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

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

✓ Couvertures

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile exclusivement. Leur pente ne sera pas inférieure à 30 %.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur voirie devront être composées d'un mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie doublée d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,50 m.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

d- Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE 1AU 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 :

VÉHICULES AUTOMOBILES

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SURFACE DE PLANCHER et une place supplémentaire par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire.

2 – Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente

4 – Équipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

DEUX-ROUES

Des locaux et abris pour les deux-roues seront exigés dans le cadre des opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements.

Il est imposé 1 place par tranche de 70 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au bâtiment ou au lot.

Les 30 % restants devront être regroupés en parcs à vélos accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Modalités d'application

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ 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.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou

architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

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.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les unités foncières desservies par un réseau collectif d'assainissement ou un réseau d'assainissement autonome regroupé:

- le C.O.S. applicable est fixé à 0,20.

ZONE 1AUC

Caractère de la zone

La zone 1AUC, d'une surface d'environ 0,6 hectares, comprend un unique site dans le village le long de la RD813. Cette zone, localisée au cœur même du village, est destinée à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des fonctions.

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 traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

1. Les constructions à usage d'habitation
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

ARTICLE 1AUC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

De manière générale, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « retrait-gonflement des argiles » en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 25 avril 2005.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUC 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

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 ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- o 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- o 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

ARTICLE 1AUC 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 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.

Toute construction, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, doit être implantée à 7 mètres minimum de la limite d'alignement des voies publiques ou privées communes existantes ou projetées.

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AUC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUC 9- EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage commercial ou de service ne peut excéder 10 mètres à la sablière.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général, lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration au site.

ARTICLE 1AUC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1- Toiture

Les toitures en acrotère ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'ils intéressent l'ensemble du bâtiment à la même hauteur.

Les matériaux de toitures autorisés sont les suivants :

- les plaques de fibrociment de teinte naturelle
- le bac acier laqué
- les plaques de toiture en matériau synthétique transparent pour l'éclairage naturel.
- Les tuiles

2- Façades

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doit être traité en harmonie. Toutes les façades devront avoir un revêtement ou un bardage suivants :

- la pierre naturelle ;
- la brique
- le verre ;
- le bardage bois ;
- le bardage métallique.
- le crépi

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

La réalisation de rives, de faîtières, d'angles de bâtiments ou d'encadrements de baies ne doivent pas avoir une teinte contrastant avec celle de la façade.

3- Dispositifs techniques

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylones etc... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

La perception de ces éléments de l'espace public est interdite sauf dissimulation complète par intégration à la composition architecturale de la façade et/ou à un traitement cohérent avec le revêtement de la façade.

4- Les aires de stockage

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

5- Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. 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 lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

6- Enseignes et publicité

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

Tous les dispositifs d'enseignes en saillie ou en drapeau sont interdits.

ARTICLE 1AUC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- × Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 4 emplacements.

ARTICLE 1AUC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE englobe une surface d'environ 14 hectares, correspond à des terres agricoles et naturelles de la commune. Elle comprend trois sites : le village, Lartel et Vergnague.

Ces terrains sont équipés, et par leur situation, sont destinés à recevoir des équipements collectifs.

L'objectif des dispositions règlementaires s'attache principalement à accompagner l'urbanisation en terme d'équipements.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.*

*La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

- 1- Les installations et travaux divers suivants :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- 2- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation
- 3- les constructions à vocation d'hôtel, industrielle et d'entrepôt
- 4- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées
- 5- les terrains de camping et caravanning
- 6- les caravanes isolées
- 7- l'ouverture de carrières
- 8- les habitations légères de loisirs
- 9- les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 1AUE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'équipements collectifs;
- 2 - Les nouveaux logements seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

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 du 6 novembre 2000.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUE 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

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 fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur prenant en compte la géologie du terrain et le régime hydraulique des eaux superficielles, est obligatoire. Il sera à la charge du propriétaire et devra être conçu de manière à être branché sur le réseau collectif, dès sa réalisation, le raccordement devenant alors obligatoire.

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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

3- ÉLECTRICITÉ

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE 1AUE 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.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement.

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1 - Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1AUE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

ARTICLE 1AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

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'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

ARTICLE 1AUE 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – 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.

2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.

3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE 1AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX, d'une surface d'environ 11 hectares, comprend un site : Barthonoubal. Cette zone, située le long de la RD 813, est destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et industrielles ainsi qu'à l'accueil d'équipements collectifs.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des fonctions, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

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 traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUX 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent,
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
2. les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées,
3. les terrains de camping et caravaning,
4. les caravanes isolées,
5. les carrières,
6. les habitations légères de loisirs
7. les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 1AUX 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone, les constructions suivantes :

1. Les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel;
2. Les lotissements à usage artisanal, commercial ou industriel ;
3. Les nouveaux logements s'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements artisanaux et commerciaux.
4. Les installations classées ne produisant aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat.
5. Les bâtiments et équipements collectifs

De manière générale, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « retrait-gonflement des argiles » en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 25 avril 2005.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

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 fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

L'accès direct à la route départementale n°813 est interdit.

2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies devront être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

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.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE 1AUX 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.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- * 15 m par rapport à l'alignement de la RD 813
- * 10 m par rapport à l'alignement des autres voies

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

1 – Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.

2 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à la sablière.

ARTICLE 1AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

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'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les bâtiments à usage de bureaux devront à chaque fois être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

2- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,50 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

ARTICLE 1AUX 12- STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 - POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX:

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

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

2 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 – POUR LES RESTAURANTS :

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haut jet ou de haies.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, d'une surface d'environ 5,5 hectares, comprend plusieurs sites : Paillous, Malherbe et Lartel. Ces zones, en continuité de zones urbanisées représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen/long terme.

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 permettre le renforcement des quartiers existants.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) 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.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 À 2 AU13

Non réglementé.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.

Les installations liées à l'exploitation des services publics ne sont pas soumises à cette règle.

ZONE 3AU

Caractère de la zone

La zone 3AU, d'une surface d'environ 9,5 hectares, comprend deux sites : Lartel et Malherbe. Ces zones, en continuité des secteurs 1AU et 2AU, constituent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à long terme.

Ce secteur, insuffisamment équipé, a 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. En outre, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois les zones 1AU et 2AU urbanisées.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre le renforcement du village.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) 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.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 3AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions.

ARTICLE 3AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 3AU 3 À 3AU13

Non réglementé.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE 3AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0.

Les installations liées à l'exploitation des services publics ne sont pas soumises à cette règle.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, d'une surface d'environ 707 hectares. Elle englobe la majorité des terres exploitées localisées essentiellement à l'est de la RD 813. Quelques espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes de qualité et un important petit patrimoine constituent des éléments paysagers à protéger. Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Escatalens
- protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)
- prendre en compte la zone inondable de la Garonne

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

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 d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.*

*La zone est traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

*La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.*

La zone est traversé par le canal de Garonne.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- 3- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- 4- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

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 du 6 novembre 2000.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

7. À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
8. Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

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

Non règlementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU

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

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.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à 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, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.

ARTICLE A 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.

Les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Par rapport au canal de Garonne

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 m des limites du DPF avec toutefois une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 m des limites du DPF ».

Sont toutefois autorisées sur le domaine public fluvial : les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau et le changement de destination pour un usage à vocation touristique ou culturelle.

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 les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- * Aux annexes

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

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

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront les marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Par rapport au canal de Garonne

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 m des limites du DPF avec toutefois une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 m des limites du DPF ».

Sont toutefois autorisées sur le domaine public fluvial : les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau et le changement de destination pour un usage à vocation touristique ou culturelle.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points du bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions à usage d'habitation existante dans la zone et susceptible d'être étendue ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 m à l'égout du toit. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

Les abris de jardins ne devront pas excéder 4 mètres.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- * De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- * Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- * De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- * De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.

- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

1 - LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

Les toitures devront présenter une surface courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent pas rester en l'état.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant 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

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

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 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.

3. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Tarn et Garonne (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

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

9. *Préservation des boisements existants*

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

10. *Espaces libres et plantations*

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs 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.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie d'environ 914 hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites. Toutefois, le règlement autorise une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes.

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 (ZNIEFF, Natura 2000 ...)
- de la présence du Canal de Garonne et de la Garonne
- d'espaces boisés classés
- de la prévention des risques d'inondation

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Le secteur NG correspond aux zones d'exploitation des gravières.

Le secteur NL correspond à la zone de l'écluse où les aménagements liés aux loisirs et au tourisme sont autorisés.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage bâti de caractère, la forêt d'Agre et les abords de la Garonne et du Canal de Garonne
- la prise en compte du risque d'inondation

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables mentionnés au plan graphique.

Les sites archéologiques : plusieurs sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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 d'Inondation** approuvé le 6 novembre 2000.*

*La zone est traversée par une voie classée comme infrastructure routière affectée par **le bruit** par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.*

*La zone est concernée par le **P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25/04/2005.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

Toute construction nouvelle non mentionnée à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur N sont admis :

- La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes 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 50% de la Surface Hors Œuvre Nette.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- Les abris isolés, nécessaires à l'élevage agricole, clos sur trois côtés maximum, ainsi que ceux nécessaires à l'irrigation.
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

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 du 6 novembre 2000.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

11. À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
12. Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Dans le secteur Nh sont admis :

- 1- L'adaptation et la transformation des constructions existantes ;
- 2- La réfection des constructions existantes ;
- 3- L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire. Dans tous les cas, la SURFACE DE PLANCHER totale du bâtiment ne devra pas excéder 200 m².

Dans le secteur NG sont admis

1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de la zone : carrières ou gravières.
2. Les constructions à usage de logements de fonction liées et nécessaires à l'activité de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements de sol.

Dans le secteur NL sont admis

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

Par rapport au canal de Garonne

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 m des limites du DPF avec toutefois une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 m des limites du DPF ».

Sont toutefois autorisées sur le domaine public fluvial : les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau et le changement de destination pour un usage à vocation touristique ou culturelle.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès doivent 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.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 – EAU POTABLE**

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT**2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2. 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, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Les terrains devront avoir une superficie minimale pour l'assainissement compatible avec la carte d'aptitude des sols.

ARTICLE N 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.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum de l'alignement des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Par rapport au canal de Garonne

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 m des limites du DPF avec toutefois une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 m des limites du DPF ».

Sont toutefois autorisées sur le domaine public fluvial : les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau et le changement de destination pour un usage à vocation touristique ou culturelle.

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

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

Les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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

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

Par rapport au canal de Garonne

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 m des limites du DPF avec toutefois une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 m des limites du DPF ».

Sont toutefois autorisées sur le domaine public fluvial : les aménagements et installations rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau et le changement de destination pour un usage à vocation touristique ou culturelle.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points du bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- * De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faitage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- * Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faitage...)
- * De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- * De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- * De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

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

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

3. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

b) En cas de restauration, de réfection ou de création de menuiseries

La proportion des carreaux et la section des huisseries doivent :

- respecter une unité de style et de proportion avec l'ensemble de la façade
- être conformes à l'époque de construction de l'immeuble.

c) Les portes

Les matériaux doivent être en harmonie du style de la construction. Lorsque 2 ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique. Bois et métal doivent être peints.

d) Les cours

En cas de réfection du sol d'une cour, le revêtement doit permettre de renforcer la qualité paysagère de l'espace en harmonie avec la qualité de l'immeuble tels que : la pierre, la pierre reconstituée, le sol stabilisé, le gravier, à l'exception de tout revêtement bitumineux.

e) Éléments techniques

La pose extérieure de climatiseurs en saillie est interdite.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique et ne pas dépasser du faitage.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie publique.

f) Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine, ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont intérêt.

A cette fin, doivent être privilégiés les techniques, les matériaux et les couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnement.

g) La toiture

Seules sont autorisées les transformations de nature à restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de la toiture s'y rapportant.

h) Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent l'ordonnancement de la façade. Dans le cas d'une réouverture d'anciens percements condamnés, ceux-ci seront exécutés dans leurs proportions et dispositions.

i) Les ouvertures de toit

Les créations de lucarnes sont interdites. Elles seront autorisées uniquement si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

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 BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13. *Préservation des boisements existants***

Les espaces boisés doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales.

14. *Préservation des espaces boisés classés :*

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

15. *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.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.