

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

1

RAPPORT DE PRESENTATION

1/7 Annexes au rapport de présentation

1-Etude Amendement Dupont

PLUi-H approuvé en mars 2024



 CITADIA
CONSEIL

 even
CONSEIL

 MERCAT
CITADIA

 biotope

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – valant PLH

1/ Rapport de présentation

1/6 Annexes - Amendement Dupont

Secteur de la Biarne
(Saint-Nicolas-de-la-Grave)

PLUi-H approuvé en mars 2024

**TERRES des
CONFLUENCES**
communauté de communes



Préambule

1. Contexte règlementaire

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

2. Objectif de l'étude

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

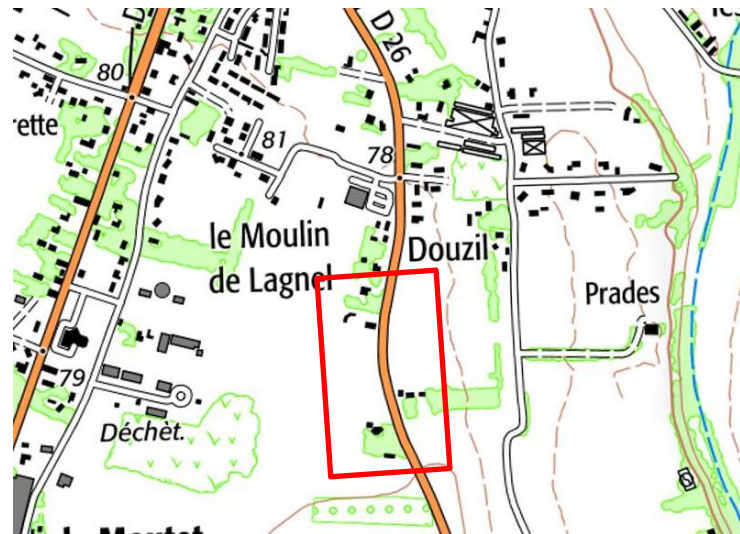


Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

1. Localisation et délimitation de la zone d'étude

Le site à usage futur d'activités est localisé sur le territoire de la Commune de Saint-Saint-Nicolas-de-la-Grave, le long de la RD26 en entrée de village.

La RD26 est un axe classé voie à grande circulation. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval de la zone d'activités.



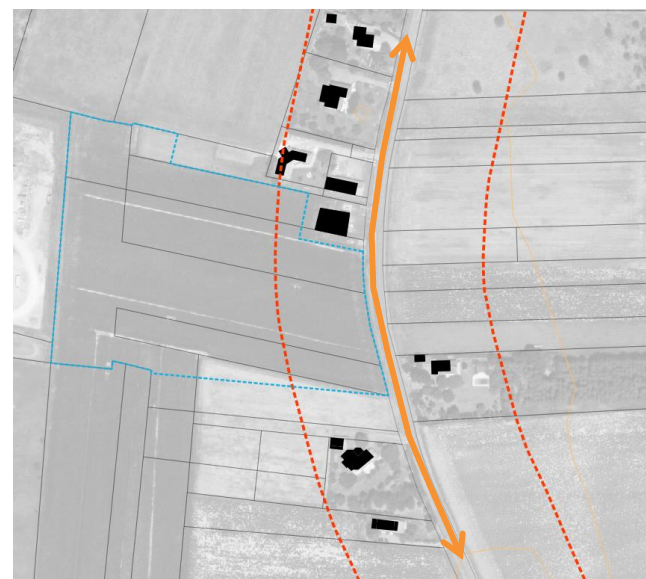
2. La route départementale n°26

Les fonctions de la voie

La RD 26 fait le lien entre Grenade et la RD813 (au nord de Saint-Nicolas-de-la-Grave). Elle passe notamment par Castelmayran, Bourret, Mas-Grenier ou Saint-Nicolas-de-la-Grave. C'est un axe parallèle à l'Autoroute A62 et à la RD813 en étant située sur la rive gauche de la Garonne

Les bandes inconstructibles

La RD26 est un axe classé route à grande circulation. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. Le secteur de la Biarne est situé le long de la RD26.



RD26

Périmètre de dérogation

Bande
inconstructible



Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

3. Le zonage du PLUi-H

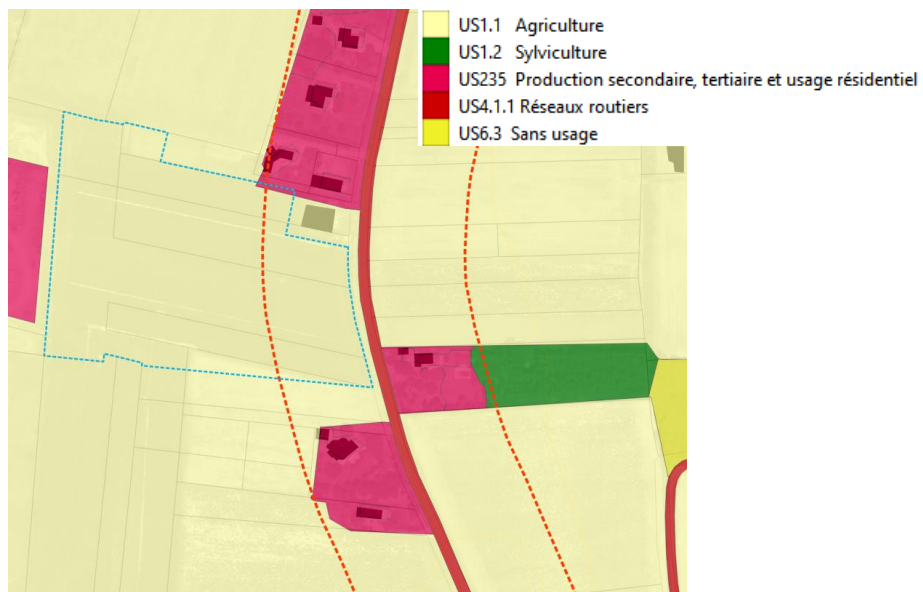
Le PLUi-H en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en zone AUX, zone à urbaniser à vocation économique. Le secteur est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir dispositions réglementaires plus loin).

4. L'occupation des sols

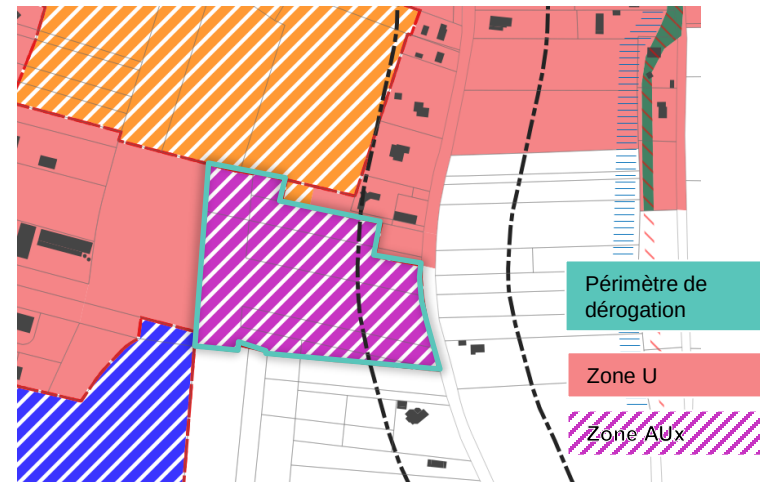
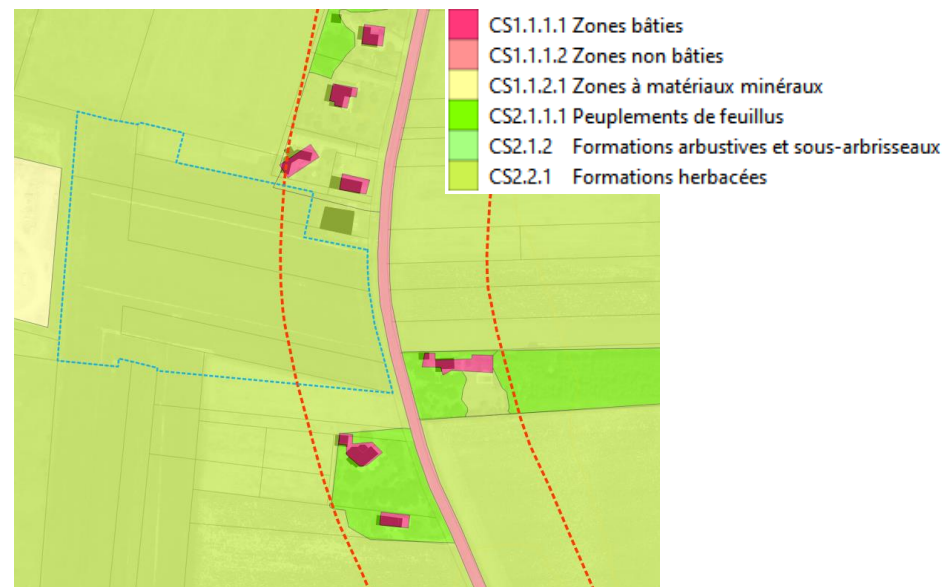
Servitudes d'Utilité Publique

Le site n'est pas contraint. Une Servitude de passage des conduites souterraines d'irrigation (A2) est présente de l'autre côté de la RD26.

Usage des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Couverture des sols (source : OSCGE de l'IGN)

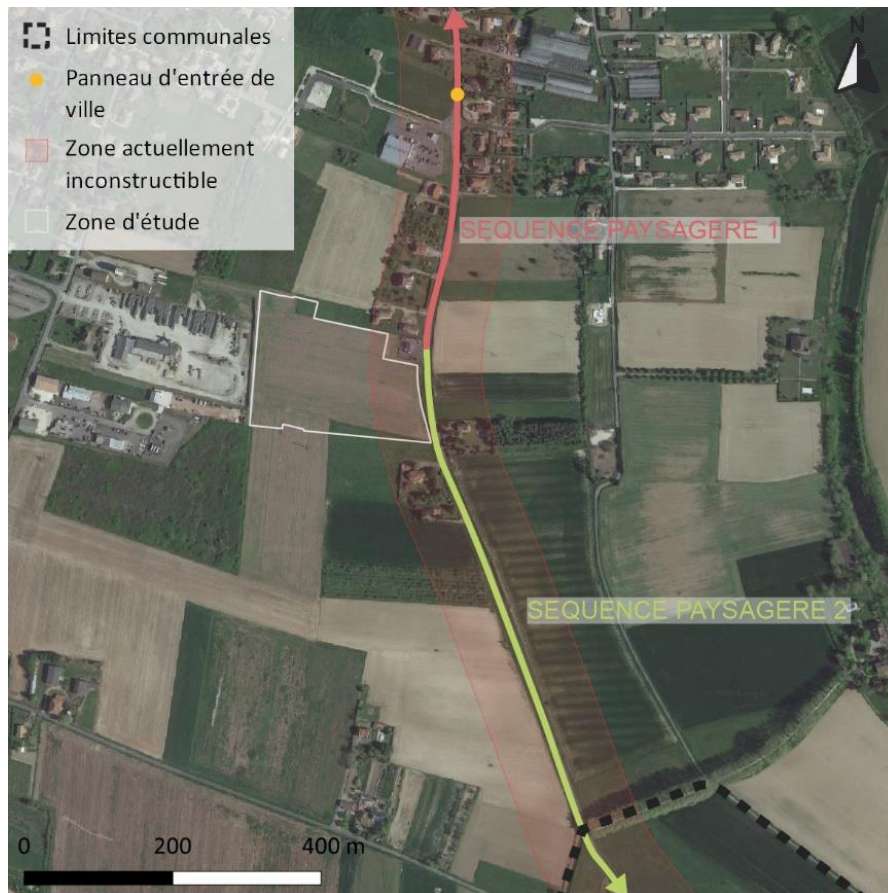


Partie 2 > Diagnostic du site

1. Contexte paysager

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : de la limite communale jusqu'au panneau d'entrée de ville.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville sud-est du bourg de Saint-Nicolas-de-la-Grave, le long de la RD26.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la limite communale sud jusqu'au panneau d'entrée de ville, la RD26 s'étend en ligne quasiment droite sur environ 1 km. Les faibles variations de relief du secteur ainsi que l'occupation du sol, majoritairement agricole, ouvrent largement les paysages.

Les espaces agricoles ouverts sont ponctués de végétation (bosquet, haies, alignement d'arbres...), particulièrement sur la droite de la RD26 (du sud vers le nord).

Cette organisation est rapidement remplacée par un alignement d'habitats individuels non mitoyens, peu qualitatifs. En effet, les parcelles sont marquées par l'implantation de haies monospécifiques qui forment des franges brutes avec l'espace agricole. De plus, l'aspect extérieur des constructions est souvent standardisés (architecture pavillonnaire standard). Ce tissu urbain peu dense accueille également quelques services.

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 2 séquences paysagères :

- Séquence paysagère 1 : les espaces agricoles ouverts ;
- Séquence paysagère 2 : le tissu pavillonnaire peu dense.

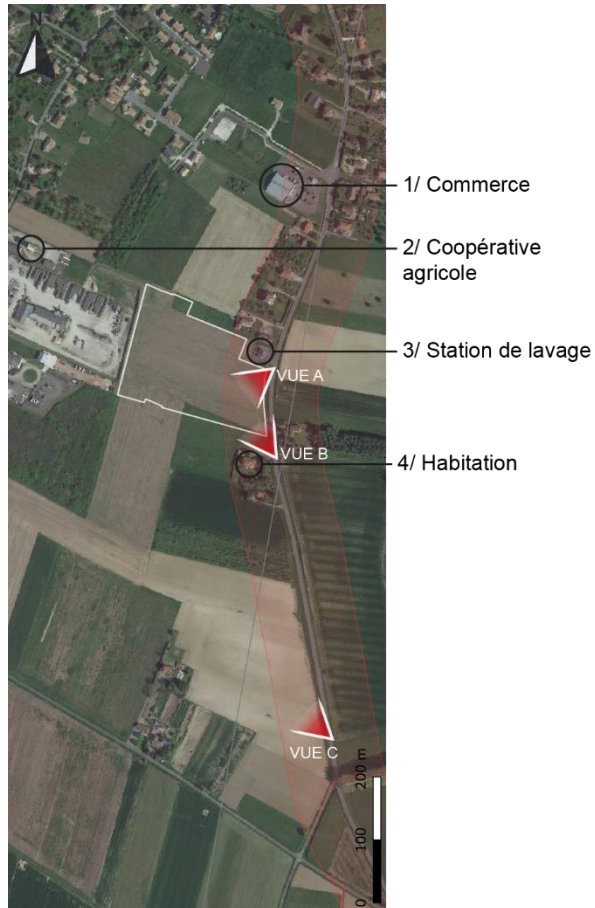
La zone d'étude se trouve dans la séquence paysagère n°2, à la limite de la séquence paysagère n°1.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD26

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par une habitation individuelle et au nord par une station de lavage automobile.



DU NORD VERS LE SUD (vue A)

Les perceptions sont encadrées par la station de lavage automobile à droite et l'habitation à gauche. Le regard porte donc naturellement vers la zone d'étude. Le relief régulier et le caractère agricole de celle-ci ouvre des vues profondes jusqu'à l'alignement urbain de la RD15.



DU SUD VERS LE NORD (vue B et C)

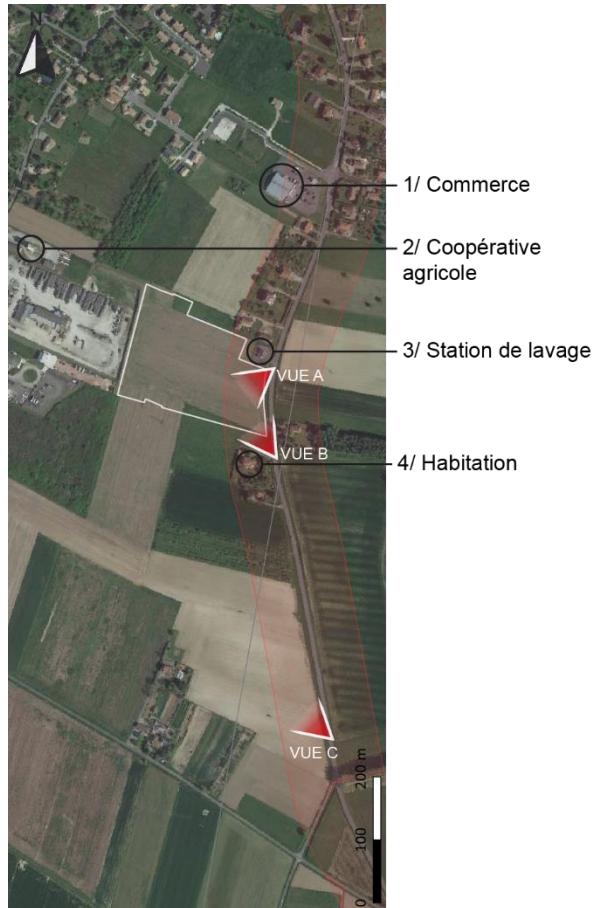
La haie monospécifique de l'habitation individuelle conduit naturellement le regard vers la zone d'étude, directement accessible. L'horizon est marqué par la station de lavage automobile tout à fait à droite, mais également par une zone d'habitation peu dense (séquence paysagère 1). Le regard porte jusqu'à la coopérative agricole Maïsagri Duran.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD26

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par une habitation individuelle et au nord par une station de lavage automobile.



DU SUD VERS LE NORD (vue 2 et 3)

Plus au sud, le regard est rapidement bloqué par une parcelle conduite en verger. Le silo de la coopérative agricole constitue un point de repère dans la masse végétale. La zone d'étude n'est pas accessible visuellement.



ENJEUX

- La gestion et la qualité du front urbain sur la RD26 ;
- La gestion des zones d'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- La gestion de l'interface entre la coopérative agricole et la zone à aménager ;
- La gestion des vues lointaines (par exemple depuis le chemin de Castelmeyran, au sud de la zone).

Partie 2 > Diagnostic du site

3. Synthèse du diagnostic

Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire dans une légère courbe vers la droite en direction de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Elle est composée d'un accotement en herbe avec fossé et d'une large chaussée.

La vitesse est limitée à 80 Km/h. La vitesse est réduite à 70 km/h quelques hectomètres plus loin en direction du village.

Le trafic est modéré (de 1 500 à 5 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Deux accidents ont été relevés entre 2011 et 2015 à proximité du secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux

Les préconisations portent sur la limitation des accès nouveaux sur la RD26 et la création d'accès sécurisés adaptés au trafic.

Un projet d'aménagement de carrefour giratoire est à l'étude à la sortie du village côté Castelmayran.

Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD26 n'est pas classée sur ou à proximité du secteur d'études.

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD26 est un axe important desservant la commune de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Cet axe est également l'entrée de ville de la commune depuis Castelmayran.

Les espaces agricoles ouverts sont ponctués de végétation (bosquet, haies, alignement d'arbres...), particulièrement sur la droite de la RD26 (du sud vers le nord).

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 2 séquences paysagères :

- Séquence paysagère 1 : les espaces agricoles ouverts ;
- Séquence paysagère 2 : le tissu pavillonnaire peu dense.

La zone d'étude se trouve dans la séquence paysagère n°2, à la limite de la séquence paysagère n°1.

Les enjeux portent sur :

- La gestion et la qualité du front urbain sur la RD26 ;
- La gestion des zones d'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- La gestion de l'interface entre la coopérative agricole et la zone à aménager ;
- La gestion des vues lointaines (par exemple depuis le chemin de Castelmayran, au sud de la zone).



Partie 3 > Parti d'aménagement

1. Réduction de la bande inconstructible

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Saint-Nicolas-de-la-Grave la bande inconstructible est réduite.

Il est proposé de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 25 m de large. Cela correspond au recul existant concernant la station de lavage située au nord.



2. Justification de la zone

Délimitation d'une zone AUX permettant d'anticiper le renforcement du site économique de la Biarne. Il s'agit de renforcer Saint-Nicolas-en-tant que pôle de l'emploi à l'échelle intercommunale en lien avec les objectifs du PADD et du Schéma de Développement Economique et Touristique intercommunal.

3. La prise en compte des nuisances sonores

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 25 m à l'axe de la voie
- Choix d'implantation d'activités peu sensible au bruit le long de la RD26

4. La prise en compte de la sécurité

- Création d'une sortie unique avec carrefour sécurisé
- Interdiction de créer des accès directs sur la RD813

5. La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

- Dispositions réglementaires concernant la qualité architecturale, environnementale et paysagères

6. L'intégration paysagère

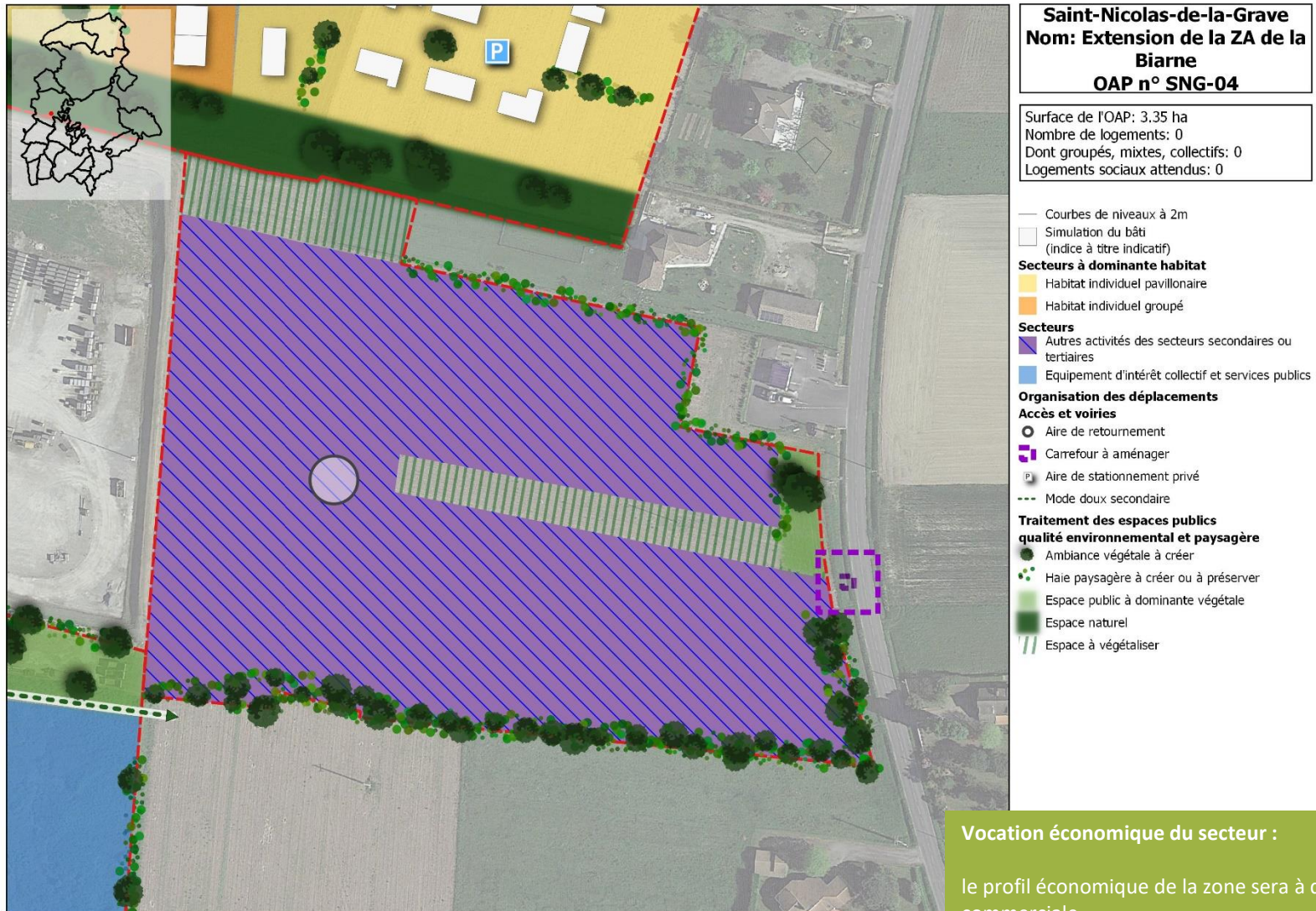
Intégration d'une bande végétale en bordure de RD26

Intégration d'une bande végétale en limite Sud de la zone d'activités



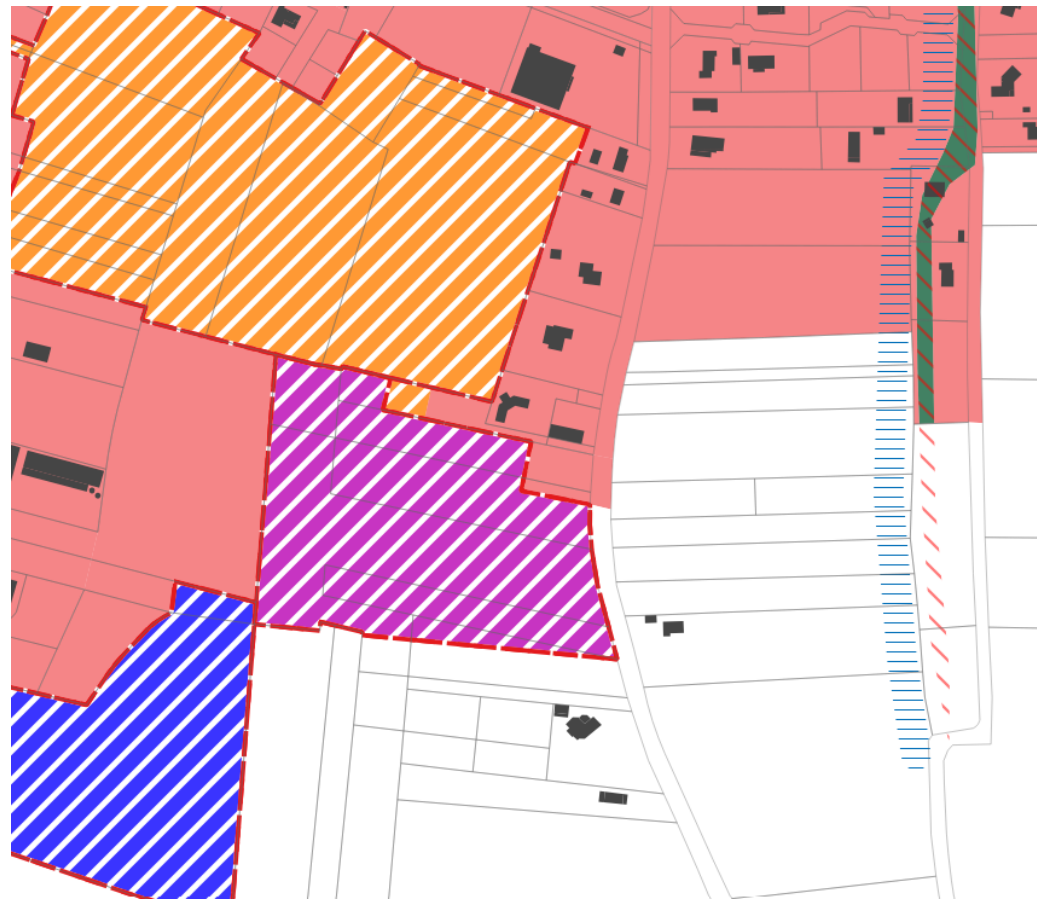
Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

1. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Règlement graphique



Zonage du PLUi

- U - zone urbaine générale
- AU - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle
- AU0 - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle à long terme
- AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUL - zone à urbaniser à vocation de loisirs
- AUX - zone à urbaniser à vocation économique
- AUX0 - zone à urbaniser à vocation économique à long terme
- A - zone agricole
- Ap - zone agricole paysagère
- Atvb - zone agricole Trame Verte et Bleue
- N - zone naturelle
- Np - zone naturelle paysagère
- Ntvb - zone naturelle Trame Verte et Bleue
- Ncanal - zone naturelle du canal



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
...sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites : - habitation - exploitation agricole et forestière	- Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. - Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. - Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et les annexes du PLUi.
Usages et affectations des sols interdites : - les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique - les garages collectifs de caravanes - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges - les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée - les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés	

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé

PLUi-H des Terres des Confluences



ZONE A URBANISER (AU)

AUX

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions fondées suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer.

Règles générales

A. Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

B. Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

PLUi-H des Terres des Confluences



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique, liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle



ZONE A URBANISER (AU)

AUX

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

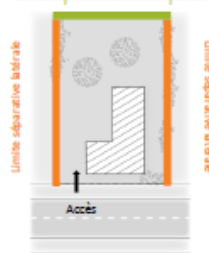
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



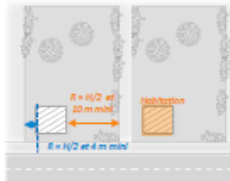
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas général :

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres ($R = H/2$ et $R \geq 4m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Cas particulier :

Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 10 mètres ($R = H/2$ et $R \geq 10m$ mini).



Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles énoncées dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.121-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 3 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m.

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou installation autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.



ZONE A URBANISER (AU) AUX

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

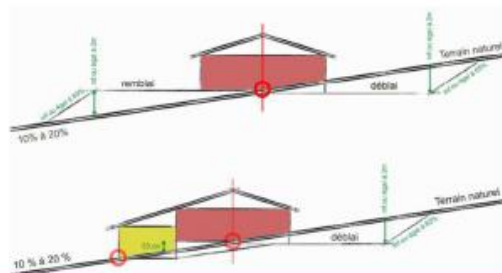
AUX

Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

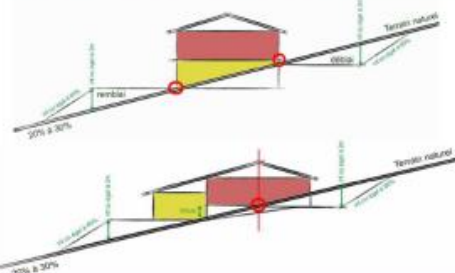
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 30cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



PLUi-H des Terres des Confluences

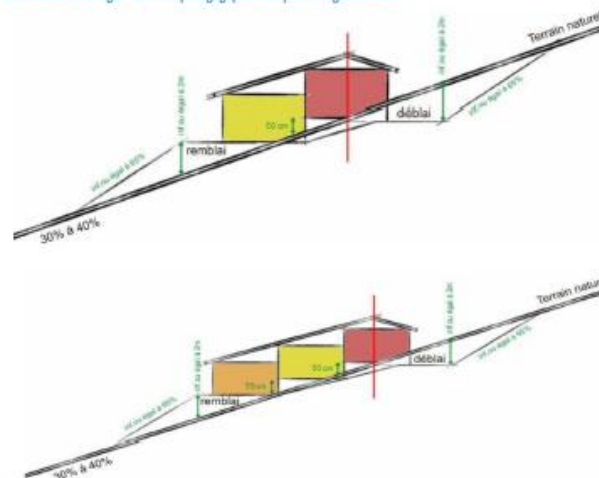
70

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

PLUi-H des Terres des Confluences

71

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

3- Façades, toitures et clôtures

FACÈDES, COULEURS ET MATÉRIAU

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.
Les constructions et installations doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

TOUTURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.
Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.
Il est préconisé des toitures horizontales et/ou à faibles pentes (inférieure à 20 %).
Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.
Sur la seule commune de Moissac, es toitures blanches sont interdites.

CLOTURES

Clôtures sur voies :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :
• soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Cette disposition ne concerne que les « centres-villes, coeurs de bourgs et hameaux structurants ».
• soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre
• soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés)
• soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement.
Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.
Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

4- Patrimoine identifié au titre des articles L131-19 et L131-23 du Code de l'Urbanisme Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, dans la mesure du possible, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale^a au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

Une imperméabilisation minimale des aires de stationnement devra être recherchée au moyen de revêtements perméables ou semi-perméables. Les aires de stationnement pourront être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple de type ombrière.

Des écrans de verdure seront exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contiguës d'une zone destinée à l'habitation. Ils doivent être constitués d'arbres ou arbustes d'essences locales^a.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

^a Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

6. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction

- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à tout changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...). En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service. Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
Uniquement les communes de : • Castelarrain • Moissac • La Ville-Dieu-du-Temple • Saint-Nicolas-de-la-Grave	Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré. Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter le moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite. Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où le gêne pour la circulation sera le moindre.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Les accès directs sur les voiries feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le cas échéant, les accès nouvellement créés ou aménagés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2- Bande ou voie d'accès

- La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.
- En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

3- Voirie

Sur toutes les communes :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour.

Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

5- Accessibilité

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

2- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne.

PLUi-H des Terres des Confluences

0 x 297 mm



ZONE A URBANISER (AU)

AUX

2-Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'avec autorisation préalable de la collectivité ou de son délégataire.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

• Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain basée sur une étude de sol.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

• Electricité et télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

• Eclairage public

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

• Ordures ménagères

Dans les immeubles collectifs ainsi que dans les lotissements ne permettant pas la circulation des véhicules de collecte, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers contenants liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

PLUi-H des Terres des Confluences



1/ Rapport de présentation

1/6 Annexes - Amendement Dupont

Secteur de Fleury
(Castelsarrasin)

PLUi-H approuvé en mars 2024



Préambule

1. Contexte règlementaire

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

2. Objectif de l'étude

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...



Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

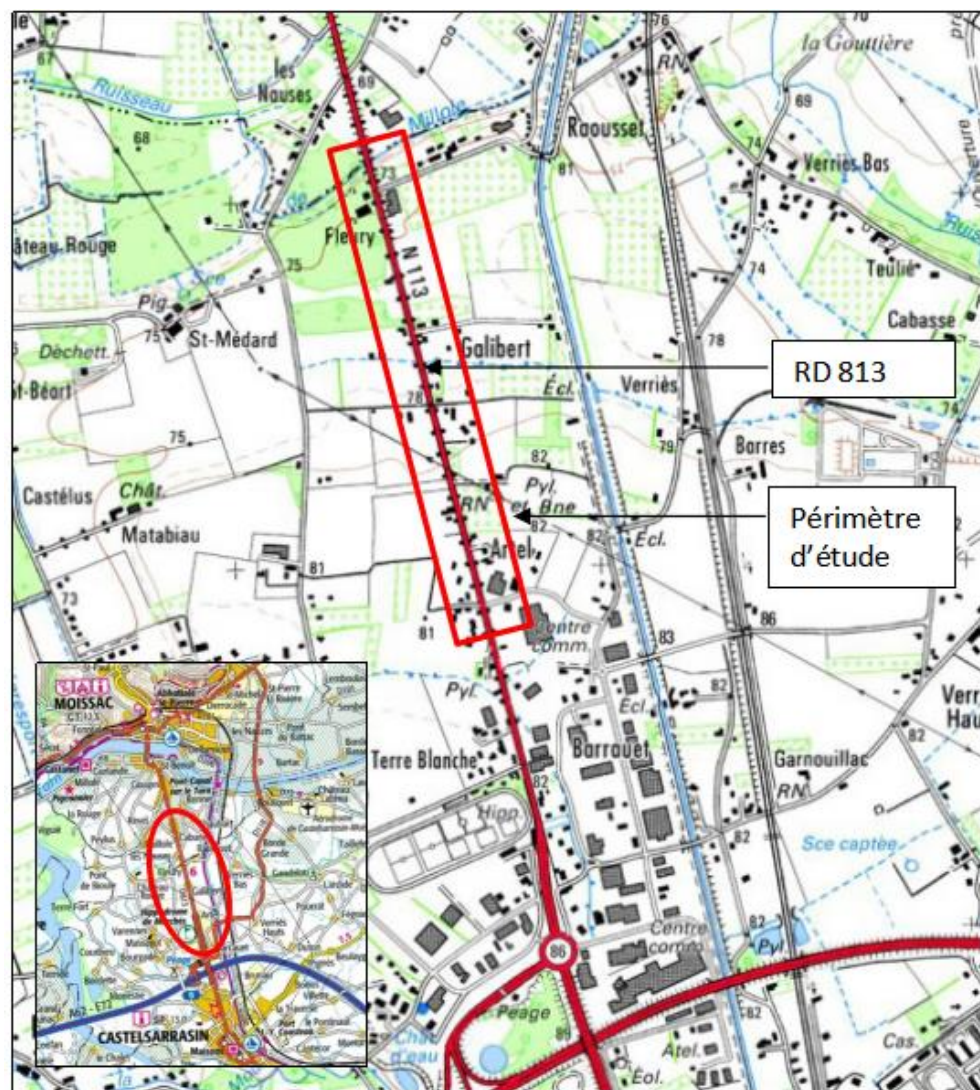
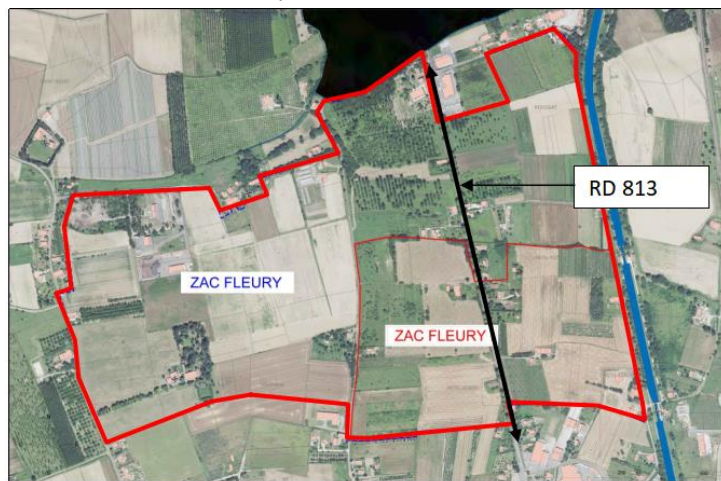
1. Localisation et délimitation de la zone d'étude

La Communauté de Communes Terres des Confluences, souhaite aménager une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à usage d'activités sur le territoire de la Commune de Castelsarrasin, le long de la RD813 au lieu-dit « Fleury ».

La ZAC FLEURY représente aujourd'hui 127,5 ha, même si la redéfinition de ce périmètre est en cours de réflexion. Les possibilités offertes dans le PLUi-H ont par ailleurs été fortement réduites sur ce secteur. Le site concerné par l'étude correspond à la tranche n°1 : ZAC FLEURY I. Cette tranche couvre 38 ha et 530 mètres le long de la RD813. Elle est délimitée au Nord par des parcelles agricoles, à l'Est par le canal latéral à la Garonne, au Sud par un parcellaire agricole et à l'Ouest par la voie communale Chemin de Massagot.

La RD813 est un axe classé voie à grande circulation. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval du site de la ZAC FLEURY I le long de la RD813.

Périmètre actuel de la ZAC Fleury



Périmètre d'étude

Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

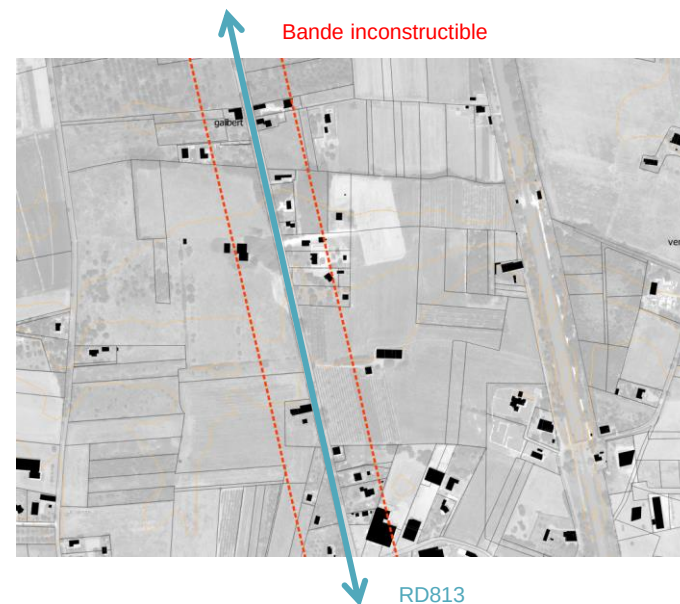
2. La route départementale n°813

Les fonctions de la voie

La RD 813 est une portion de la liaison historique entre Bordeaux et Marseille. Cette voie était anciennement nommée Route Nationale n°113. Elle a été déclassée en 2005. Dans le Tarn-et-Garonne, la RD 813 relie Valence à Dieupentale en passant par Moissac et Castelsarrasin. C'est un axe majeur parallèle à l'Autoroute A62.

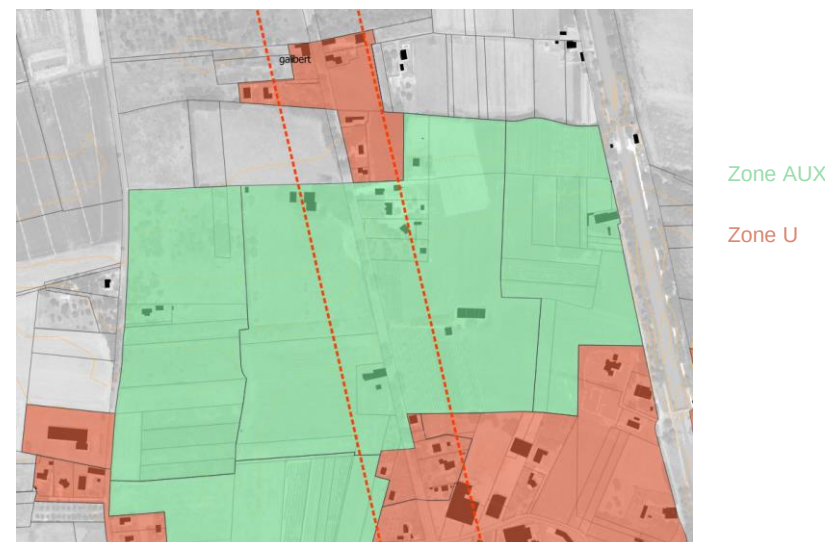
Les bandes inconstructibles

La RD 813 est un axe classé route à grande circulation. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. Le projet de ZAC FLEURY I s'étire sur environ 530 mètres le long de la RD813.



3. Le zonage du PLUi-H

Le PLUi-H en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en zone AUX, zone à urbaniser à vocation économique. Le secteur est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

4. L'occupation des sols

Les espaces naturels

Les espaces naturels sont représentés par des haies bocagères et de jeunes friches en cours de boisements. Les essences végétales les plus rencontrées sont les saules, les peupliers, les robiniers et les chênes.

Un alignement d'arbres accompagne la RD 813. Cet alignement d'arbres offre une voûte végétale caractéristique des grands axes routiers historiques.

Un réseau de fossés traverse le site d'Est en Ouest. En limite communale, le ruisseau de la Millole s'écoule vers la confluence dans le Tarn. Au Nord de la limite d'étude, un fossé mère est identifié sur la carte topographique.

Le périmètre de la ZAC Fleury est situé à proximité de deux sites Natura 2000 et d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Une évaluation des incidences de la ZAC sur ces secteurs a été réalisée.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont composées de vergers, de terres labourées et de prairies. Le parcellaire est complexe et est organisé en lanière perpendiculairement à la RD813.

Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont composés de logements d'habitations individuels, de bâtiments d'exploitations et de bâtiments d'activités. Les espaces bâtis le long de la RD813 sont discontinus et souvent clôturés. Ces espaces annoncent l'entrée dans la commune de Castelsarrasin.

Les réseaux

Une ligne Haute Tension traverse le site.

Un réseau de Gaz haute pression (TEREGA) longe le site chemin de Massagot.



Carte d'occupation des sols

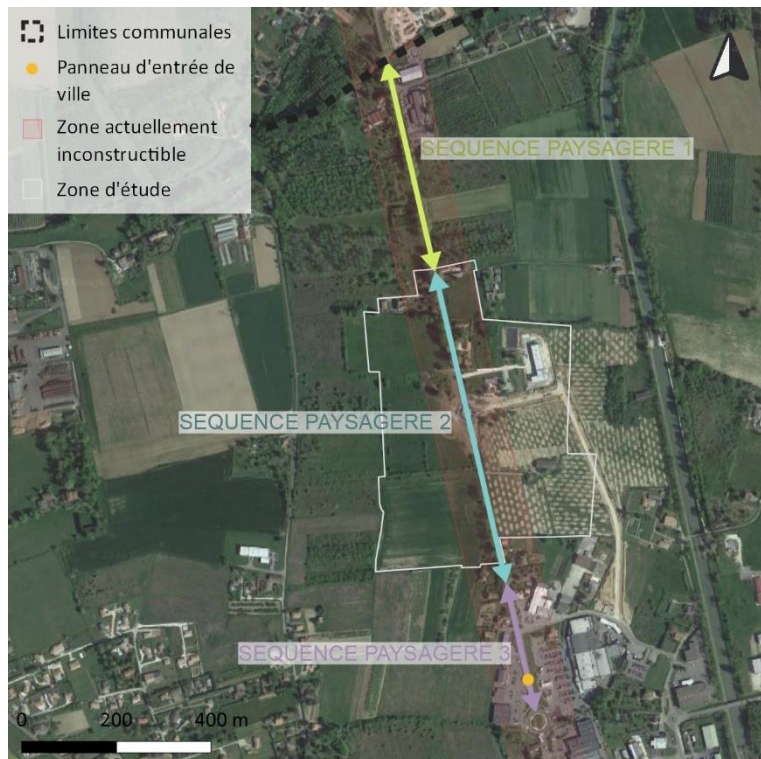


Partie 2 > Diagnostic du site

1. Contexte paysager

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : de la limite communale nord jusqu'au panneau d'entrée de ville.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville sud-est du bourg de Castelsarrasin, le long de la RD813.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la limite de la commune de Castelsarrasin jusqu'au nouveau giratoire de la zone d'activité de l'Artel, la RD813 s'étire sur environ 1 450m avec une pente longitudinale inférieure à 1%. Sur cette grande ligne droite, une légère rupture de pente modifie la perception du paysage depuis la route.

D'une manière générale, la structure paysagère est marquée par la présence de platanes le long de la voie qui forment une haute voûte végétale plus ou moins continue. Les vues depuis la voie sont rythmées par les plantations de vergers, de peupleraies, d'habitations et d'arbres d'alignement.

L'occupation des sols le long de la voie évolue régulièrement mais la présence de haies et de massifs boisés offrent peu de vues sur le lointain.

La limite de la vitesse hors agglomération est de 90km/h. après le panneau d'agglomération la vitesse est limitée à 70km/h. De nombreux accès directs ont été créés hors agglomération. Ces accès sont relativement dangereux du fait d'une faible visibilité.

L'analyse du profil altimétrique et des paysages permettent d'identifier trois séquences paysagères distinctes. Cependant, le passage d'une séquence à l'autre est peu marqué :

- Séquence paysagère 1 : Les espaces boisés fermés ;
- Séquence paysagère 2 : les espaces agricoles ouverts ;
- Séquence paysagère 3 : la zone d'activité.

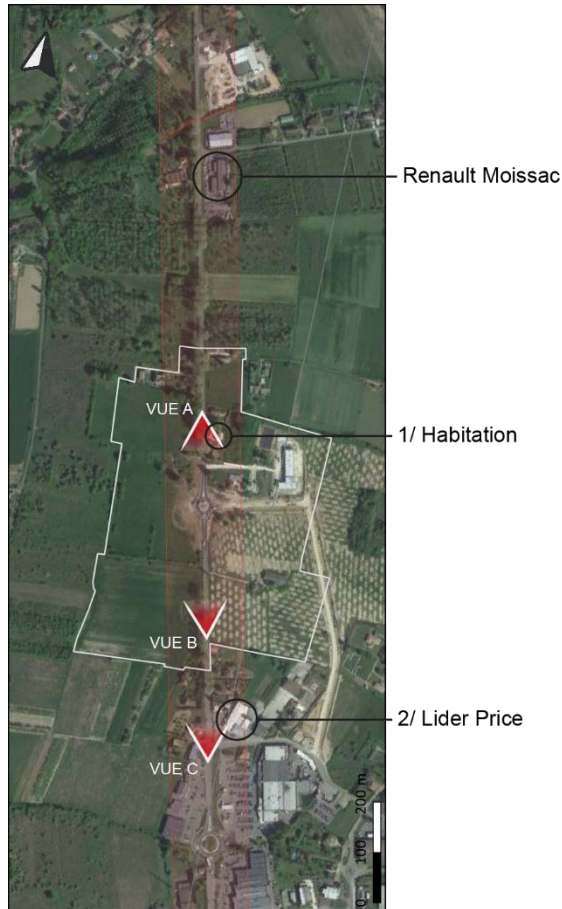
La zone d'étude est entièrement incluse dans la séquence paysagère n°2.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD813

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD813.



DU NORD VERS LE SUD (vue A)

Cette vue se situe à la sortie de la séquence paysagère 1, caractérisée par son alignement de platane et sa végétation importante. Les vues sur la zone d'étude sont limitées par la présence d'un alignement de platanes et de maisons individuelles. On devine la présence d'espaces agricoles ouverts en arrière-plan.



DU SUD VERS LE NORD (vue B)

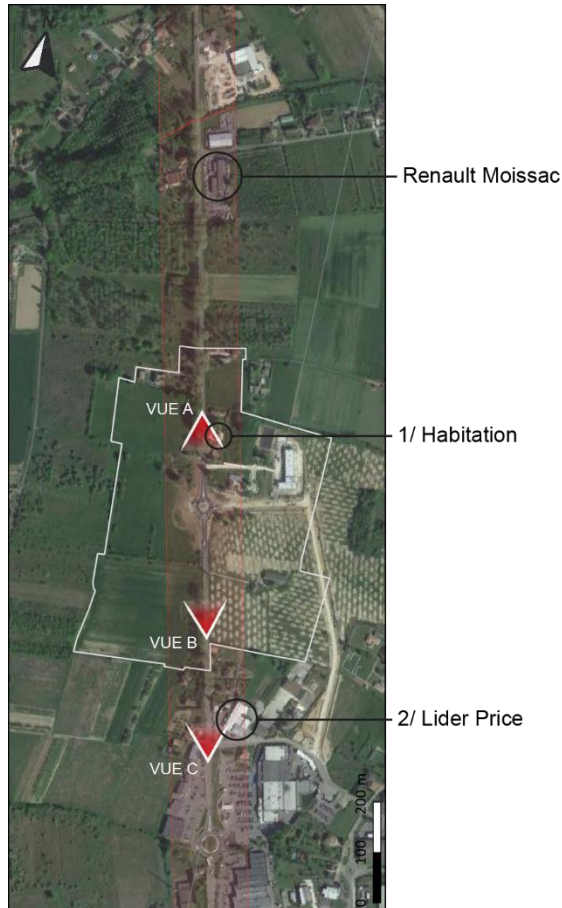
L'alignement de platanes est ici moins dense. La haie située à droite conduit le regard vers l'espace agricole ouvert à gauche. L'horizon est marqué par les coteaux du Tarn. Quelques maisons individuelles sont également visibles.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD813

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD813.



DU SUD VERS LE NORD (vue C)

Au sud, le site d'étude est bordé par la présence de la zone d'activité du Barraouet. Les perceptions visuelles sont bloquées par des bâtiments d'activité à l'architecture peu homogène ainsi que par la surabondance de panneaux publicitaires. La voirie est très large. La zone d'étude est annoncée par une masse végétale, visible en arrière-plan.



ENJEUX

- La visibilité de la zone d'étude depuis la gauche de la voie (dans le sens sud-nord) ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles ;
- Le maintien, voire le renforcement de l'alignement de platanes en bordure de voirie ;
- La transition avec les séquences paysagères 1 et 3.

Partie 2 > Diagnostic du site

3. Synthèse du diagnostic

Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en ligne droite sur plus de 3 500 m. Elle est composée d'un accotement en bicouche coloré et d'une large chaussée.

La vitesse est limitée à 90 Km/h hors agglomération et à 70 km/h en agglomération sur la portion étudiée. Un radar fixe contrôle la vitesse.

De nombreux accès directs ont été aménagés. La visibilité de ces accès n'est pas toujours optimale.

Le trafic est élevé (plus de 8 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Un accident mortel a été relevé entre 2003 et 2013 sur le secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux
- Amélioration de la visibilité depuis les accès existants

Les préconisations portent sur la limitation des accès nouveaux sur la RD813 et la création d'accès sécurisés adaptés au trafic.

Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD 813 est classée en catégorie n°3.

Le niveau sonore de référence entre 6h et 22h est compris entre 65 et 70 dB(A). Le niveau sonore de référence entre 2h et 6h est compris entre 60 et 65 dB(A). La largeur minimale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

La création de bâtiments d'activités doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD 813.

Les préconisations portent sur l'orientation des bâtiments et la qualité architecturale de ceux-ci.

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

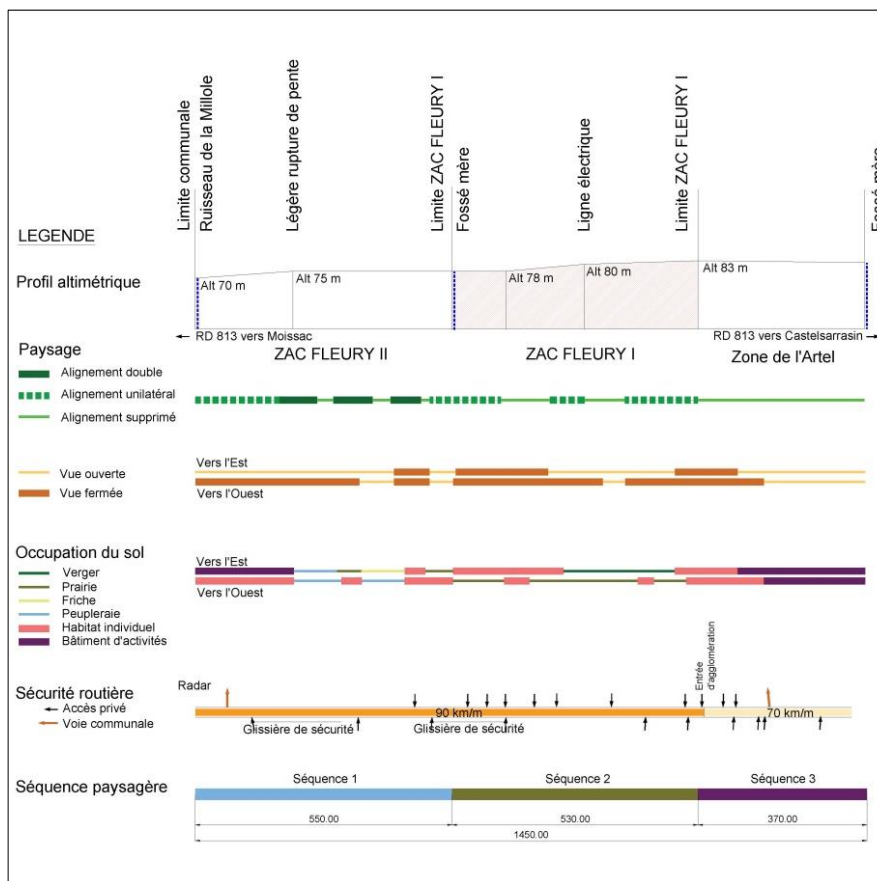
La RD 813 est un axe majeur desservant la ville de Castelsarrasin. Cet axe est également l'entrée de ville de Castelsarrasin depuis Moissac.

Les paysages agricoles composés de vergers, de prairies et de terres labourées font partis des identités de la terrasse Basse de Castelsarrasin-Moissac.

Les enjeux identifiés portent principalement sur le traitement des abords de la voie. En effet, l'alignement des platanes est une caractéristique majeure du statut de cet axe routier.

La composition d'une structure paysagère est un enjeu pour la valorisation de l'entrée de ville de Castelsarrasin.

Les préconisations portent sur la création d'une structure paysagère tenant compte de l'identité du site.



Partie 3 > Parti d'aménagement

1. Les projets d'aménagements

Justification du projet de ZAC

Le projet de la ZAC de FLEURY est porté par la Communauté de Communes Terres de Confluences.

Communauté de Commune Terre de Confluences souhaite :

- Promouvoir l'accueil d'activités économiques susceptible de créer des emplois et fixer une population active sur le territoire intercommunal
- Développer l'implantation de services induit par la création d'un pôle économique de dimension départementale, voire régionale
- Structurer et dynamiser le pôle d'activités par la réalisation d'équipements publics correspondants aux besoins d'une population de 30 à 40 000 habitants.

L'étude d'impact a été remise en septembre 2005.

Le dossier de création de la ZAC a été remis en août 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été remis juin 2015.

Contenu du projet de ZAC initiale

Le projet comprend la viabilisation de terrains sur une superficie de 127,5ha. Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un découpage parcellaire libre en fonction des demandes d'implantations de grandes ou moyennes entreprises, industrielles, commerciales ou de services.

Ce projet est réparti en deux phases de réalisation. Le périmètre de la présente étude s'applique à la phase n°1, ZAC FLEURY I, soit 38 ha.

Les superficies constructibles maximales au sein du périmètre de la ZAC sont évaluées à 654 600 m² de surface plancher.

Le scénario retenu pour le réseau viaire permet des découpages de lots moyens et grands allant de 10 000 m² à 50 000 m² voire plus.

Deux giratoires seront créés sur la RD 813. Un réseau secondaire desservira les différentes installations.

Il est prévu dans les emprises publiques le raccordement aux réseaux AEP, Electricité, Gaz, France Télécom, EP, EU. La création de noues et bassins de rétention des eaux pluviales est prévue.

Un périmètre de ZAC en cours de redéfinition

Dans une logique notamment de modération de la consommation foncière liée à l'urbanisation, d'importantes réflexions ont été engagées quant au périmètre de la ZAC Fleury défini en 2006.

Plus de 10 ans après, le contexte ayant largement évolué, le conseil communautaire a décidé de mener une réflexion sur la modification du périmètre de la ZAC, sa vocation et son bilan financier.

En lien avec cette réflexion, le zonage du secteur a été réétudié en restituant une partie importante du secteur aux zones agricoles et naturelles. La zone AUX a notamment été resserée au plus près des activités existantes et des parties déjà aménagées dans le cadre de la ZAC.



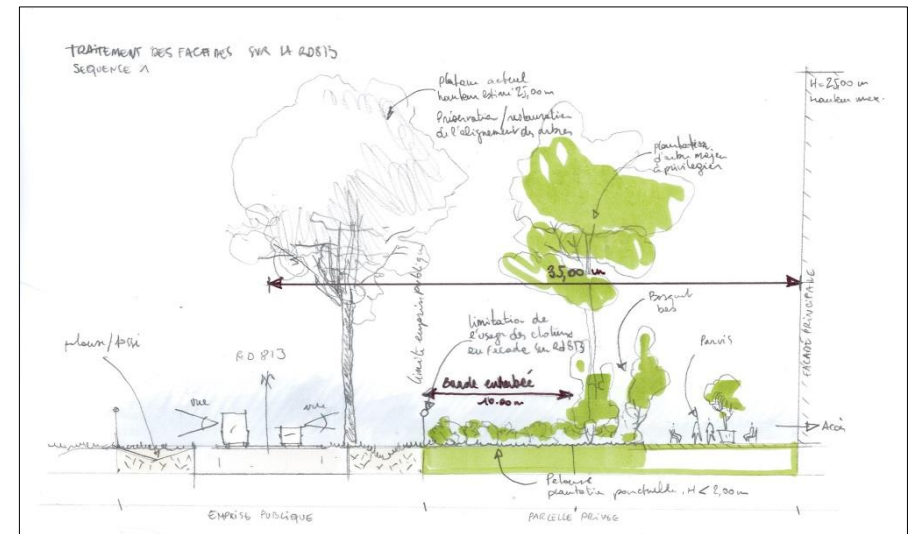
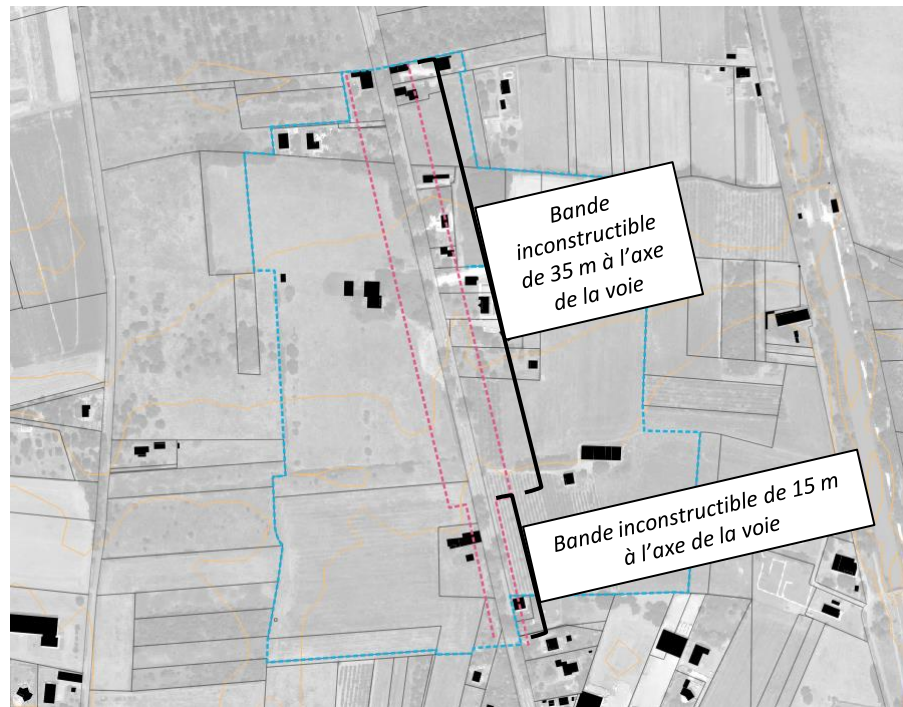
Partie 3 > Parti d'aménagement

2. Réduction de la bande inconstructible

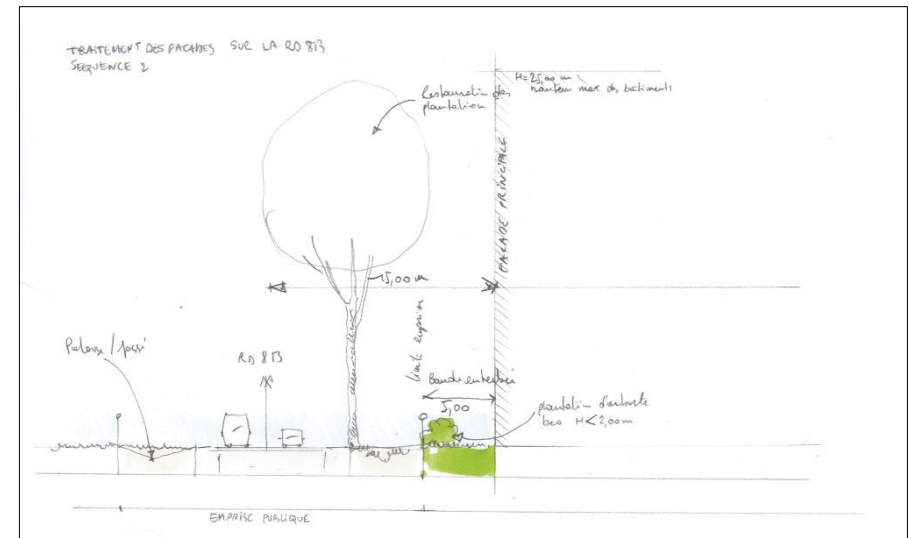
Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Castelsarrasin la bande inconstructible est réduite suivant deux largeurs différentes.

Une première séquence de 480 mètres propose de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 35 m de large.

Une seconde séquence propose de 150 mètres propose de réduire la largeur inconstructible à 15 m de large.



Bande inconstructible de 35 m à l'axe de la voie



Bande inconstructible de 15 m à l'axe de la voie

Partie 3 > Parti d'aménagement

3. La prise en compte des nuisances sonores

Prescription sur les bâtiments

Recul des constructions de 35 et 15 à l'axe de la voie

Choix d'implantation d'activités peu sensible au bruit le long de la RD 813

4. La prise en compte de la sécurité

Création d'un giratoire de 15 m de rayon

Création de voies secondaires

Interdiction de créer des accès directs sur la RD813

5. La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

Préconisation pour la restauration de l'alignement des arbres le long de la RD813

Préconisation pour la plantation d'arbres majeurs

Préconisation pour la mise en place de prairie en façade de la RD813

6. L'intégration paysagère

Intégration d'une bande végétale en face de RD813

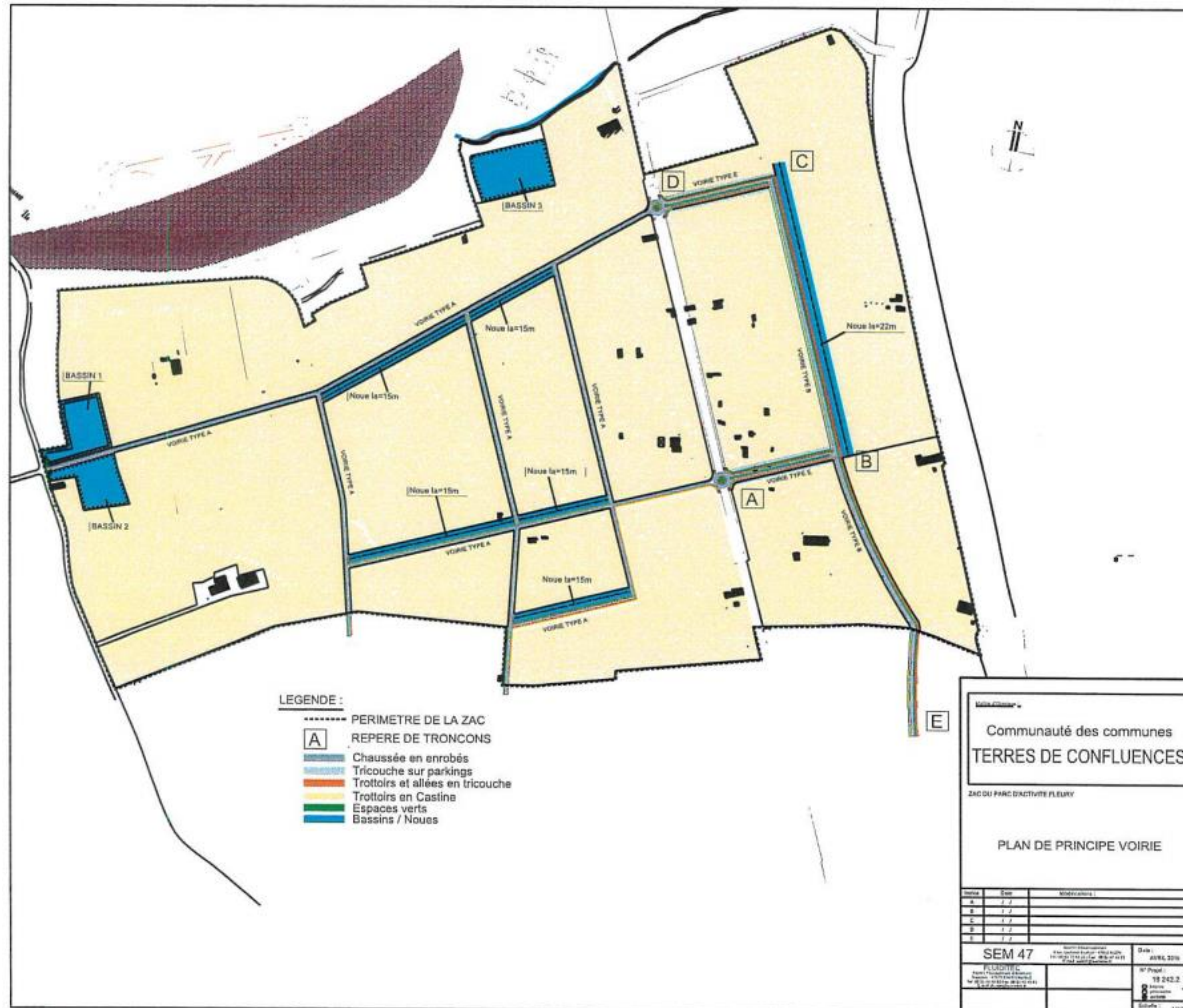
Création de deux largeurs de bandes inconstructibles



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

1. Plan masse Extrait ZAC Fleury 1

Le projet comprend l'aménagement sur la RD 813 d'un giratoire de 15 m de rayon. Un réseau viaire structurant est défini et hiérarchisé suivant 3 profils types.

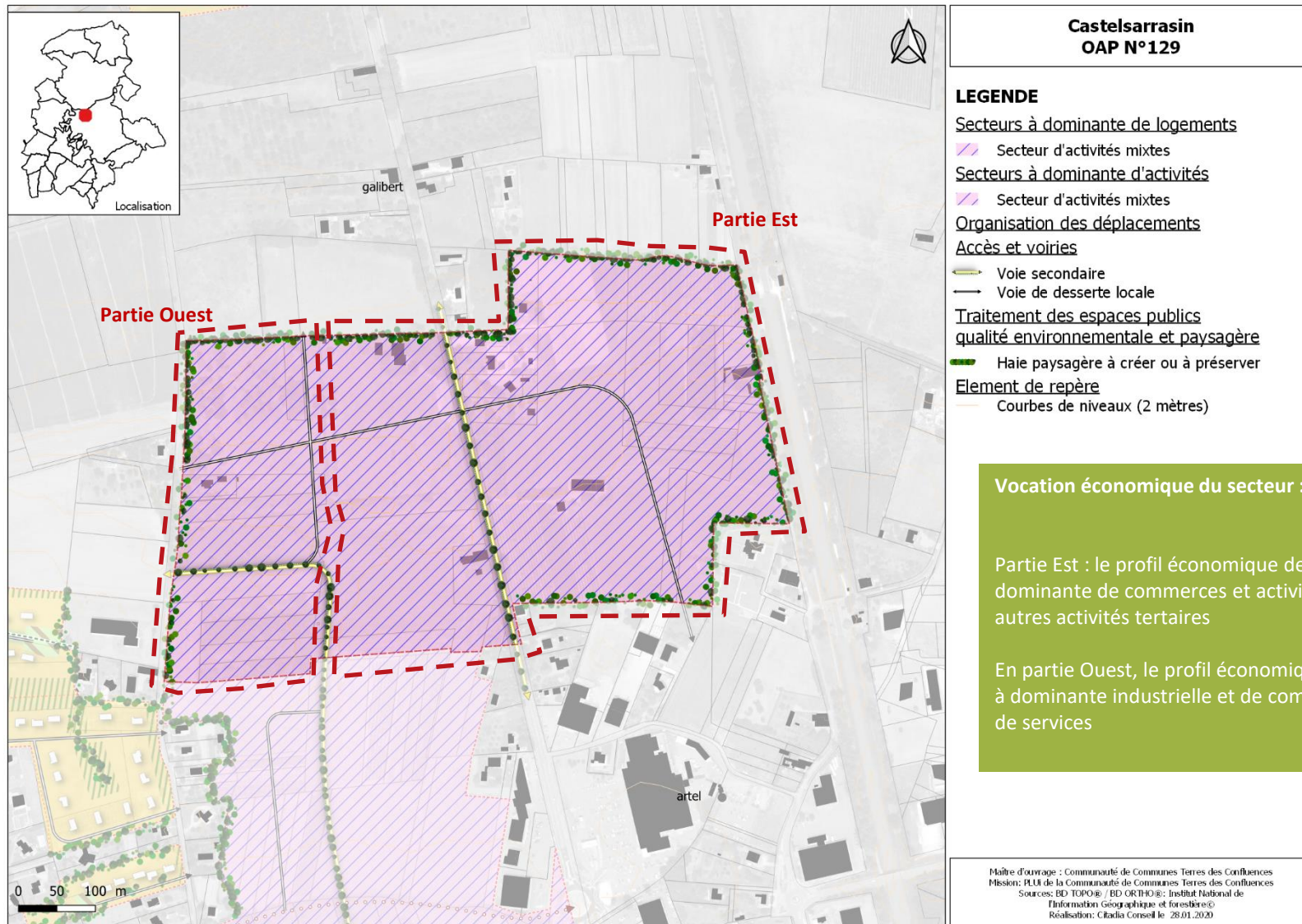


Vu, pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 02.10.13
A Castelsarrasin, le 09.10.13
Le Président

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
LE: - 9 JUN 2015
CASTELSARRASIN - 82

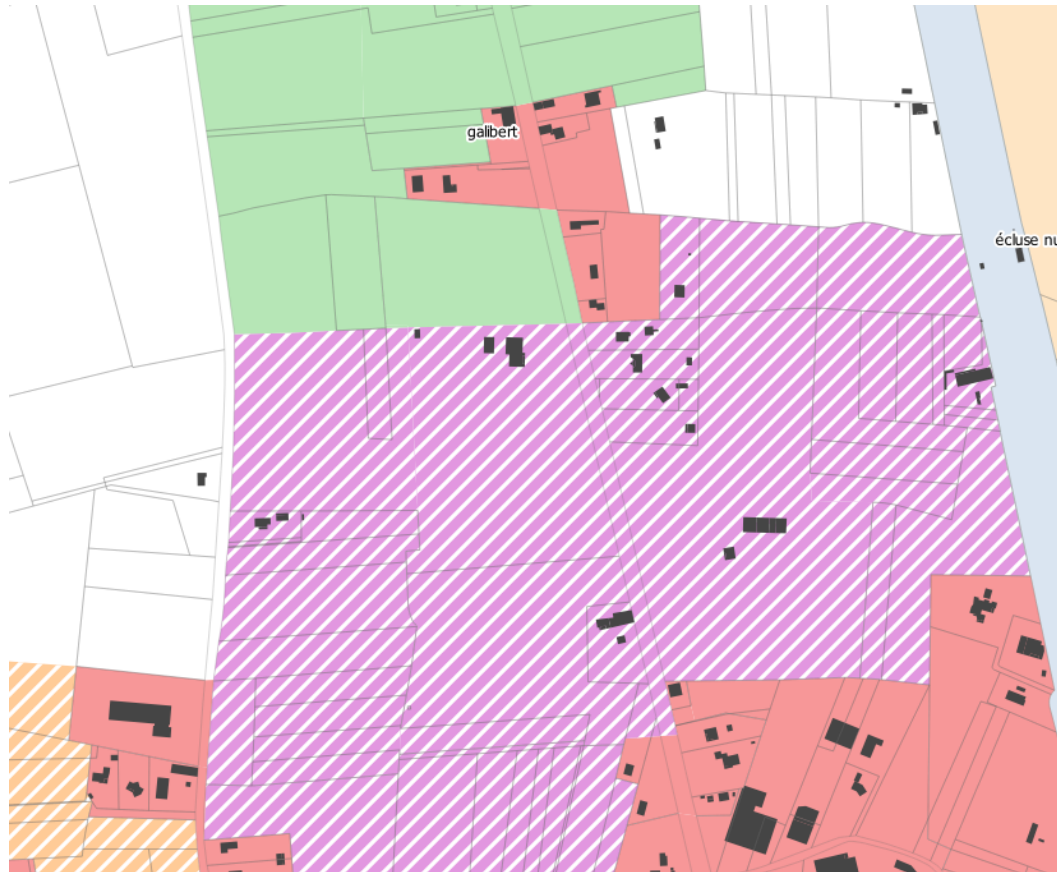
Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement graphique



Zonage du PLUi

- U - zone urbaine générale
- AU - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle
- AU0 - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle à long terme
- AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUL - zone à urbaniser à vocation de loisirs
- AUS - zone à urbaniser à vocation d'hébergement de l'association Emmaüs
- AUX - zone à urbaniser à vocation économique
- AUX0 - zone à urbaniser à vocation économique à long terme
- A - zone agricole
- AP - zone agricole paysagère
- ATVB - zone agricole Trame Verte et Bleue
- N - zone naturelle
- NP - zone naturel paysagère
- NTVB - zone naturelle trame verte et bleue
- Ncanal - Zone naturelle du canal



Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
...sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites : - habitation - exploitation agricole et forestière	- Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. - Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. - Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et les annexes du PLUI.
Usages et affectations des sols interdites : - les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique - les garages collectifs de caravanes - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges - les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée - les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés	

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer.

Règles générales

A. Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de :

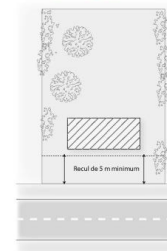
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

B. Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

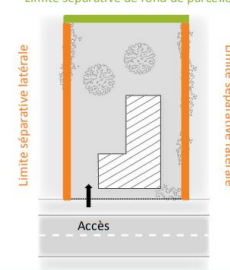
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas général :

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($R = H/2$ et $R > 4$ m mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Cas particulier :

Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 10$ m mini).

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur maximale des constructions est limitée à 19m.

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou installation autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU)

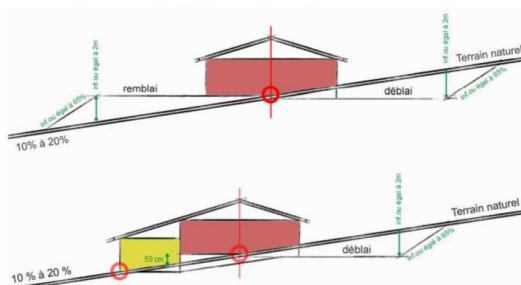
AUX

Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

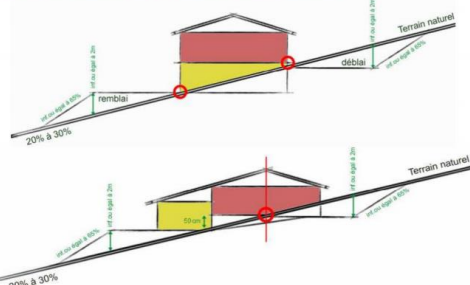
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



PLUi-H des Terres des Confluences

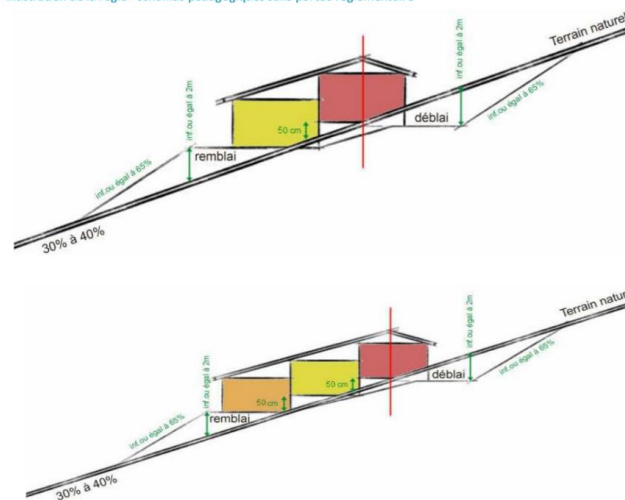
70

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain

PLUi-H des Terres des Confluences

71

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

3- Façades, toitures et clôtures

FAÇADES, TOITURES ET MATÉRIAUX	Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit. Les constructions et installations doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs.
TOITURES	Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés. Il est préconisé des toitures horizontales et/ou à faibles pentes (inférieure à 20 %). Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat. Sur la seule commune de Moissac, es toitures blanches sont interdites.
CLÔTURES	Clôtures sur voies : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées : - soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Cette disposition ne concerne que les «centres-ville, coeurs de bourgs et hameaux structurants». - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres - soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés) - soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier. Clôtures sur limites séparatives : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, dans la mesure du possible, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

Éclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

Une imperméabilisation minimale des aires de stationnement devra être recherchée au moyen de revêtements perméables ou semi-perméables. Les aires de stationnement pourront être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple de type ombrière.

Des écrans de verdure seront exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contiguës d'une zone destinée à l'habitation. Ils doivent être constitués d'arbres ou arbustes d'essences locales*.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

6. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à tout changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...). En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service. Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
Uniquement les communes de : ▪ Castelsarrasin ▪ Moissac ▪ La Ville-Dieu-du-Temple ▪ Saint-Nicolas-de-la-Grave	Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré. Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite. Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Les accès directs sur les voiries feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le cas échéant, les accès nouvellement créés ou aménagés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2- Bande ou voie d'accès

- La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.
- En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

4. Règlement écrit

ZONE A URBANISER (AU) AUX

3- Voirie

Sur toutes les communes :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer et de faire demi-tour.

Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

5- Accessibilité

- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

2. Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne.

ZONE A URBANISER (AU) AUX

2-Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'avec autorisation préalable de la collectivité ou de son délégataire.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain basée sur une étude de sol.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citerne, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Electricité et télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Eclairage public

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

Ordures ménagères

Dans les immeubles collectifs ainsi que dans les lotissements ne permettant pas la circulation des véhicules de collecte, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers contenants liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

1/ Rapport de présentation

1/6 Annexes - Amendement Dupont

Secteur de Laurensous
(Castelmayran)

PLUi-H approuvé en mars 2024

**TERRES des
CONFLUENCES**
communauté de communes



Préambule

1. Contexte règlementaire

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

2. Objectif de l'étude

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

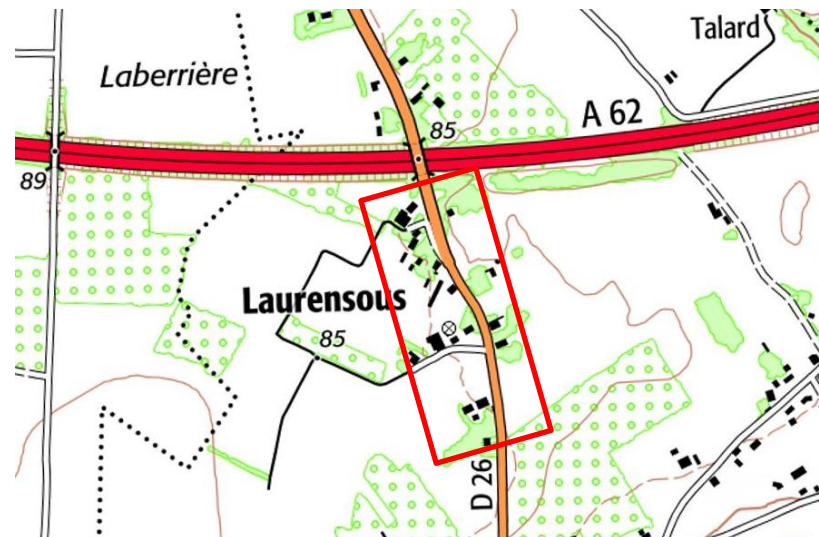


Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

1. Localisation et délimitation de la zone d'étude

Le secteur bâti, à usage principalement résidentiel est localisé sur le territoire de la Commune de Castelmayran, le long de la RD26 au lieu-dit «Laurensous».

La RD26 est un axe classé voie à grande circulation. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval du tissu bâti de Laurensous situé entre Castelmaysan et Saint-Nicolas-de-la-Grave.



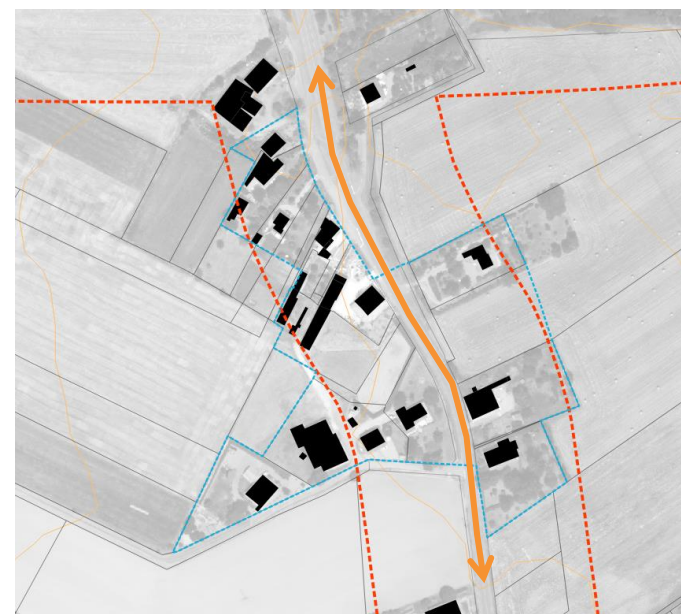
2. La route départementale n°26

Les fonctions de la voie

La RD 26 fait le lien entre Grenade et la RD813 (au nord de Saint-Nicolas-de-la-Grave). Elle passe notamment par Castelmayran, Bourret, Mas-Grenier ou Saint-Nicolas-de-la-Grave. C'est un axe parallèle à l'Autoroute A62 et à la RD813 en étant située sur la rive gauche de la Garonne

Les bandes inconstructibles

La RD26 est un axe classé route à grande circulation. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. Le secteur de Laurensous est situé le long de la RD26.



RD26

Périmètre de dérogation

Bande
inconstructible



Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

3. Le zonage du PLUi-H

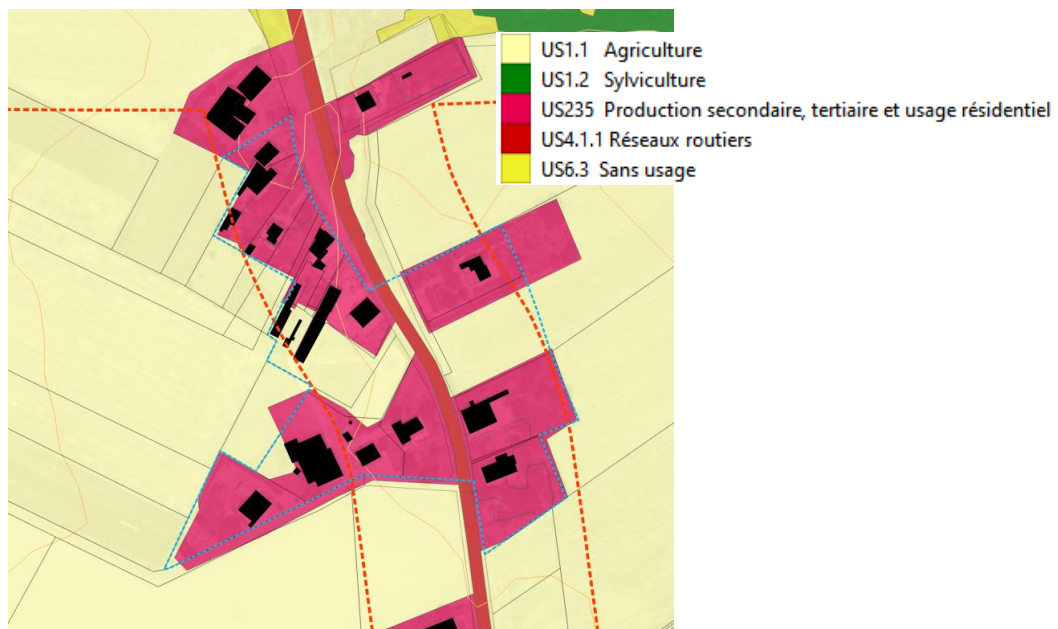
Le PLUi-H en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en zone U, dans un profil à vocation mixte d'extensions des autres hameaux historiques et secteurs peu denses (voir dispositions réglementaires plus loin).

4. L'occupation des sols

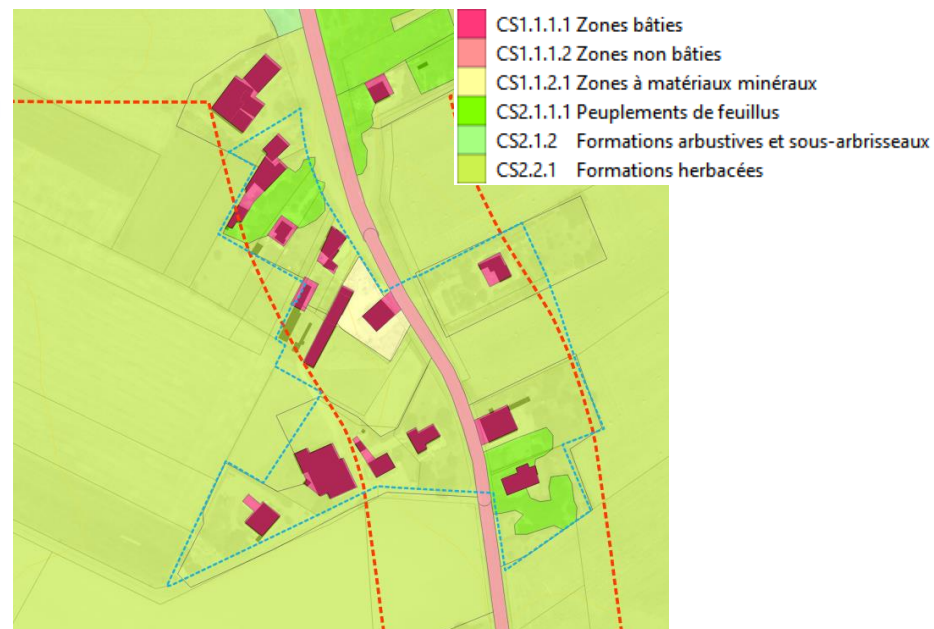
Servitudes d'Utilité Publique

Le site n'est pas contraint. Aucune servitude n'est recensée sur ou à proximité du site.

Usage des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Couverture des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Périmètre de dérogation

Zone U



Partie 2 > Diagnostic du site

1. Contexte paysager

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : du tracé de l'autoroute au nord jusqu'au panneau d'entrée de ville au sud.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord du bourg de Castelmayran, le long de la RD26.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la tracé de l'autoroute jusqu'au panneau d'agglomération, la RD26 s'étire sur environ 800m de manière quasi-rectiligne, la seule variation de relief notable étant celle de la surélévation de la route pour le passage au-dessus de l'A62.

La structure paysagère du secteur étudié est fortement marquée par les espaces agricoles ouverts et les espaces horticoles, plus fermés. Des habitations, regroupés en hameaux, ponctuent plus ou moins fortement l'espace. Les vues depuis la voie sont rythmées.

Depuis la limite de la commune de Castelmayran jusqu'au nouveau giratoire par l'alternance des types de cultures mais également par les habitations et par la végétation ornementale qui les accompagne.

Les vues sur le lointain sont assez limitées, et plutôt présentes au sud, le nord du secteur étant marqué par la présence du hameau de Laurensous et de son tissu urbain plutôt dense.

L'analyse du profil altimétrique et des paysages permettent d'identifier deux séquences paysagères bien distinctes. :

- Séquence paysagère 1 : Le hameau de Laurensous ;
- Séquence paysagère 2 : Les espaces agricoles et horticoles.

La zone d'étude est entièrement incluse dans la séquence paysagère n°1.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD813

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par des espaces agricoles ouverts et au nord par le passage de l'autoroute A62.



DU NORD VERS LE SUD (vue A)

Cette vue se situe à l'entrée nord du hameau de Laurensous. La surélévation légère de la route par rapport à la zone étudiée donne une position de légère dominance. Les perceptions sont limitées à droite par l'implantation de maisons individuelles assez bien intégrées et à gauche par une végétation dense.



DU SUD VERS LE NORD (vue B)

L'intérieur du hameau est occupé par des habitations plus récentes et aux aménagements paysagers moins intégrants (haies monospécifiques surtout) qui ferment les perceptions vers l'intérieur de la zone d'étude.



Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD813

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par des espaces agricoles ouverts et au nord par le passage de l'autoroute A62.



DU SUD VERS LE NORD (vue C)

Depuis la sud, la présence du hameau est signalé par une frange de végétation nette (visible à droite de la vue C) et par des habitations individuelles à l'architecture banalisante. Le regard est encadré par la haie à droite et par l'alignement de poteau électriques à gauche. L'intérieur du site n'est pas perceptible.



ENJEUX

- La bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant (retrait par rapport à la voirie, aux limites séparatives, essences autorisées dans les haies paysagères, type de murets et de clôtures..) ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles.

Partie 2 > Diagnostic du site

3. Synthèse du diagnostic

Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire dans une légère courbe vers la gauche en direction de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Elle est composée d'un accotement en herbe avec fossé et d'une large chaussée. Certaines constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques

La typologie des accès existants sur la RD 26 est variable : accès individuels, voie en impasse, contre-allée avec accès unique.

La vitesse est limitée à 70 Km/h.

Le trafic est modéré (de 1 500 à 5 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Aucun accident n'a été relevé entre 2011 et 2015 sur ou à proximité du secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux

Les préconisations portent sur la limitation des accès nouveaux sur la RD26 et la création d'accès sécurisés adaptés au trafic.

Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD26 n'est pas classée sur ou à proximité du secteur d'études.

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD26 est un axe important desservant la commune de Castelmayran. Cet axe est également l'entrée de ville de la commune depuis Saint-Nicolas-de-la-Grave.

La structure paysagère du secteur étudié est fortement marqué par les espaces agricoles ouverts et les espaces horticoles, plus fermés. Des habitations, regroupés en hameaux, ponctuent plus ou moins fortement l'espace. Les vues depuis la voie sont rythmées

Depuis la limite de la commune de Castelmayran jusqu'au nouveau giratoire par l'alternance des types de cultures mais également par les habitations et par la végétation ornementale qui les accompagnent.

Les enjeux portent sur :

- La bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant (retrait par rapport à la voirie, aux limites séparatives, essences autorisées dans les haies paysagères, type de murets et de clôtures..) ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles.



Partie 3 > Parti d'aménagement

1. Réduction de la bande inconstructible

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Saint-Nicolas-de-la-Grave la bande inconstructible est réduite.

Il est proposé de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 35 m de large en partie Ouest et à 50 m en partie Est. Cela correspond au recul existant de certaines des constructions en tenant compte du potentiel foncier mobilisable.



2. Justification de la zone

Délimitation d'une zone U sur un secteur proche du village comportant près d'une quinzaine de constructions. Le zonage s'appuie strictement sur les emprises foncières des constructions existantes en permettant une densification du tissu bâti.

3. La prise en compte des nuisances sonores

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 35 et 50 m à l'axe de la voie

4. La prise en compte de la sécurité

- Ouest de la RD : s'appuyer sur la contre-allée existante pas de création d'accès nouveau
- Est de la RD : Interdiction de créer des accès directs sur la RD26 : mutualiser l'accès avec la construction située au Nord

5. La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

- Dispositions réglementaires concernant la qualité architecturale, environnementale et paysagères

6. L'intégration paysagère

- Dispositions réglementaires concernant l'intégration paysagère des constructions.



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Règlement graphique

Zonage règlementaire



Zonage du PLUi

- U - zone urbaine générale
- AU - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle
- AU0 - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle à long terme
- AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUL - zone à urbaniser à vocation de loisirs
- AUS - zone à urbaniser à vocation d'hébergement de l'association Emmaüs
- AUX - zone à urbaniser à vocation économique
- AUX0 - zone à urbaniser à vocation économique à long terme
- A - zone agricole
- AP - zone agricole paysagère
- ATVB - zone agricole Trame Verte et Bleue
- N - zone naturelle
- NP - zone naturel paysagère
- NTVB - zone naturelle trame verte et bleue
- Ncanal - Zone naturelle du canal



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Règlement graphique

Règles graphiques



Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

3. Règlement écrit

Voir pages suivantes

1/ Rapport de présentation

1/6 Annexes - Amendement Dupont

Secteur de Trabès
(Saint-Aignan)

PLUi-H approuvé en mars 2024



Préambule

1. Contexte règlementaire

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

2. Objectif de l'étude

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

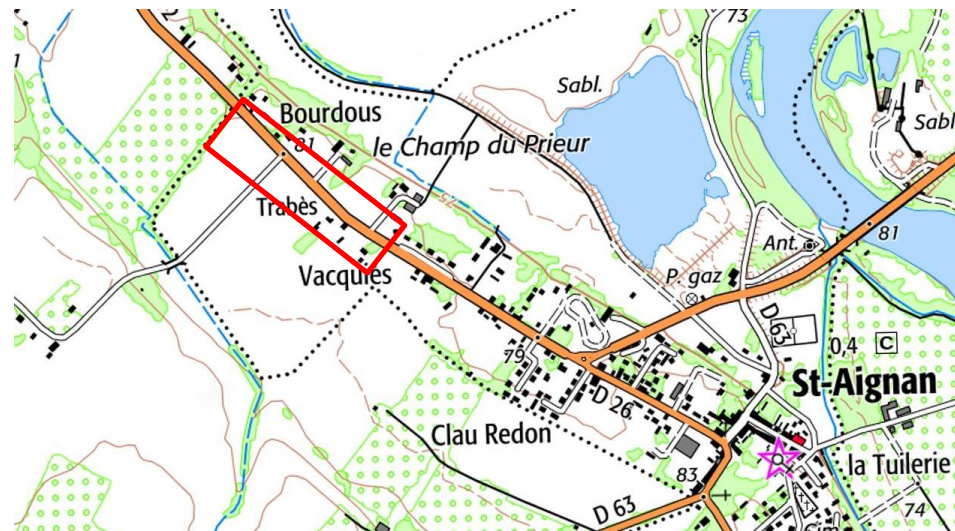


Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

1. Localisation et délimitation de la zone d'étude

Le site à usage d'activités est localisé sur le territoire de la Commune de Saint-Aignan, le long de la RD12 au lieu-dit « Trabès».

La RD12 est un axe classé voie à grande circulation. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval de la zone d'activités de Trabès située entre Saint-Aignan et Castelmaysan.



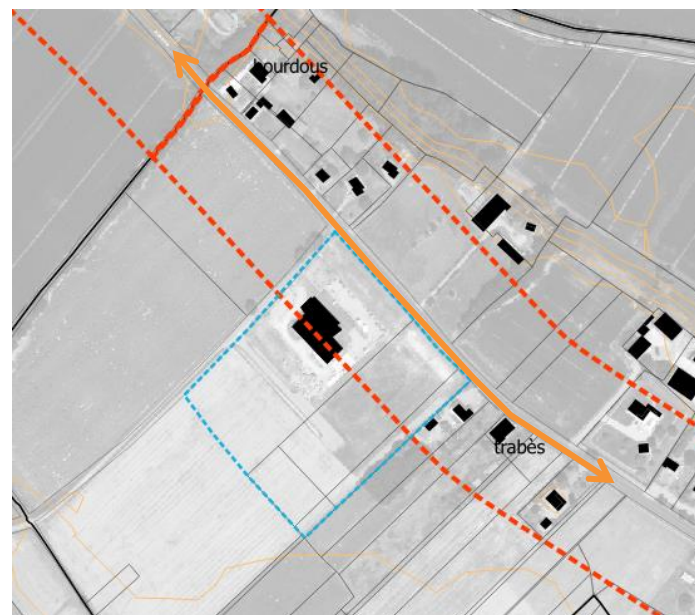
2. La route départementale n°12

Les fonctions de la voie

La RD 12 fait le lien entre Castelsarrasin et Valence d'Agen, via la rive gauche de la Garonne. Elle passe notamment par Castelmaysan et Auvillar. C'est un axe parallèle à l'Autoroute A62.

Les bandes inconstructibles

La RD12 est un axe classé route à grande circulation. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. La zone d'activités de Trabès est située le long de la RD12.



Bande
inconstructible

RD12

Périmètre de dérogation



Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

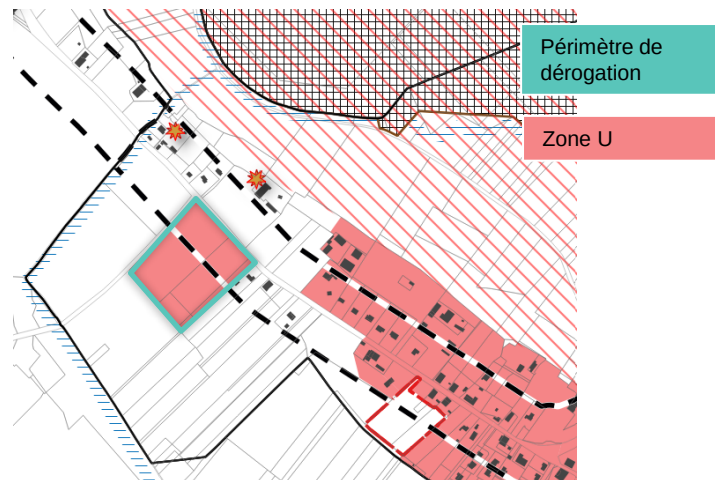
3. Le zonage du PLUi-H

Le PLUi-H établit le projet d'aménagement en zone U, dans un profil à dominante artisanale et commerciale, en lien avec les orientations du Schéma de Développement Economique et Touristique Intercommunal.

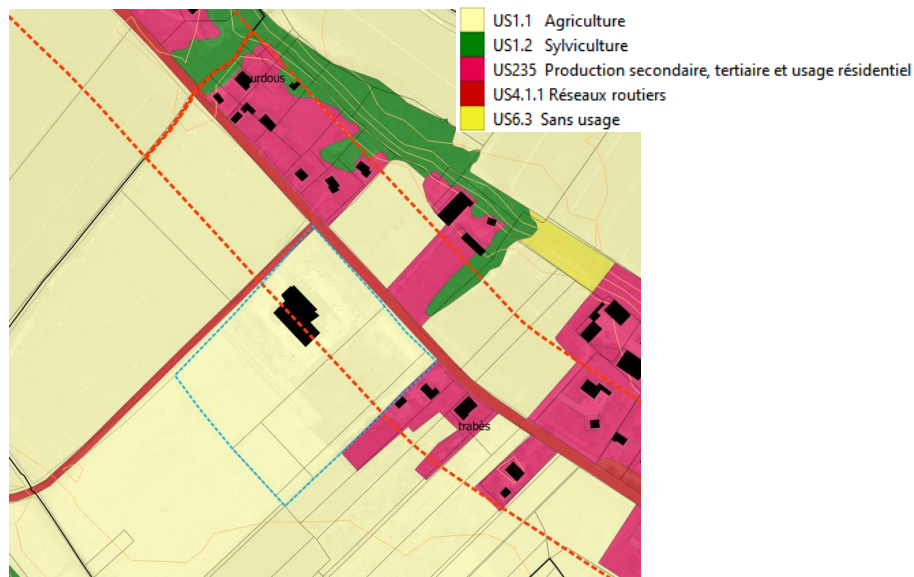
4. L'occupation des sols

Servitudes d'Utilité Publique

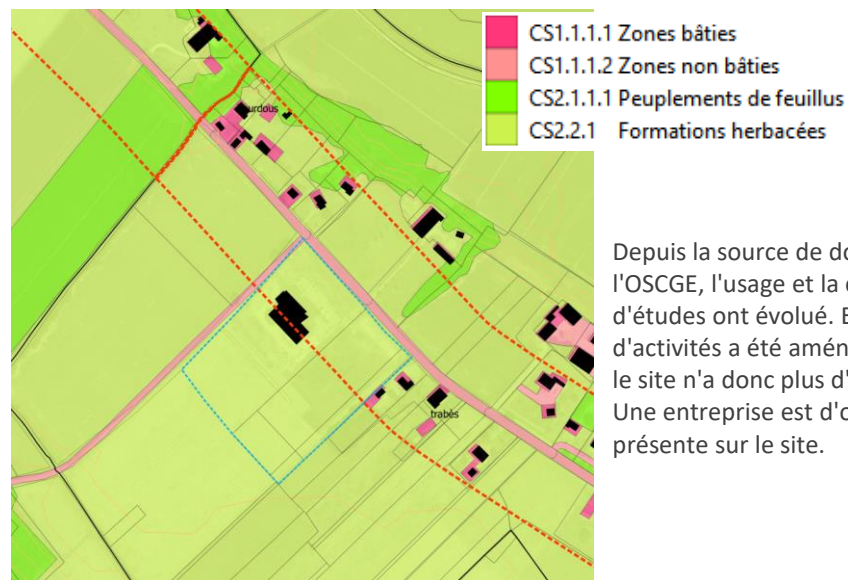
Le site n'est pas contraint. Une Servitude de passage des conduites souterraines d'irrigation (A2) borde la zone sur sa partie Ouest.



Usage des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Couverture des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Depuis la source de données de l'OSCGE, l'usage et la couverture d'études ont évolué. En effet, la zone d'activités a été aménagée depuis et le site n'a donc plus d'usage agricole. Une entreprise est d'ores-et-déjà présente sur le site.

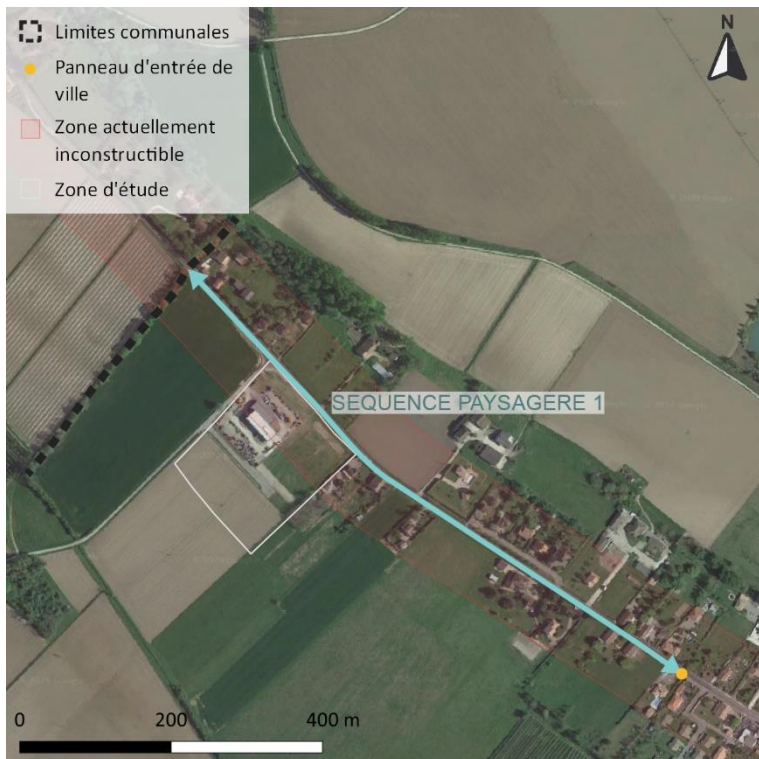


Partie 2 > Diagnostic du site

1. Contexte paysager

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : de la limite communale ouest jusqu'au panneau d'entrée de ville.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la limite communale sud jusqu'au panneau d'entrée de ville, la RD12 s'étend en ligne quasiment droite sur environ 900m. Les faibles variations de relief du secteur ainsi que l'occupation du sol, majoritairement agricole, ouvrent les paysages vers le lointain.

Sur les abords de la RD12, les espaces agricoles ouverts et plans laissent place à des linéaires d'habitats individuels non-mitoyens entourés de haies monospécifiques et de murets.

L'espace considéré est globalement peu qualitatif : l'alternance d'espace agricoles peu végétalisés avec des habitations peu intégrées et à l'architecture banale ne permet pas une qualification nette de celui-ci. La zone d'activité implantée proche de la limite communale est peu qualitative. En effet, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun traitement paysager visant à son intégration.

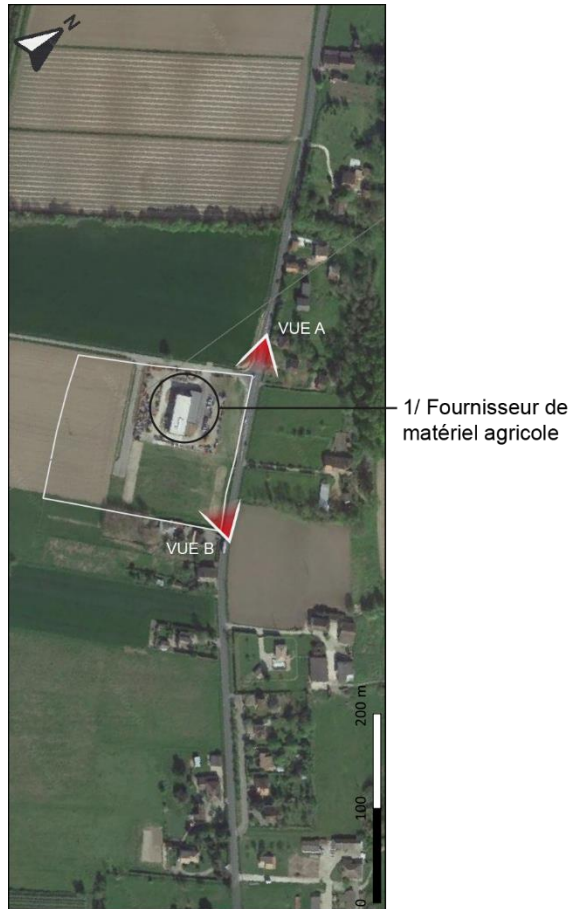
Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 1 séquence paysagère : l'espace pavillonnaire d'entrée de ville.

La zone d'étude est entièrement incluse dans ces séquences paysagères et est déjà occupée par un bâtiment d'activité.

Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD12

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12. Elle est encadrée au nord comme au sud par des espaces agricoles ouverts.



DU NORD VERS LE SUD (vue A)

Le bâtiment d'activité est implanté de manière isolée sur un espace agricole peu végétalisé. La végétation d'ornement des habitations situées à gauche sur la vue A bloquent les vues qui se reportent naturellement sur la zone d'étude. Le bâtiment existant est très visible, d'autant plus qu'aucun traitement paysager n'a été effectué pour faciliter son intégration.



DU SUD VERS LE NORD (vue B)

De la même manière que précédemment, le bâti existant est isolé sur une parcelle agricole et est donc très fortement visible. Sa présence ainsi que l'ajout de panneaux publicitaires et de poteaux électrique dans le champ visuel contribue à déprécier la qualité d'entrée de ville de Saint-Aignan.



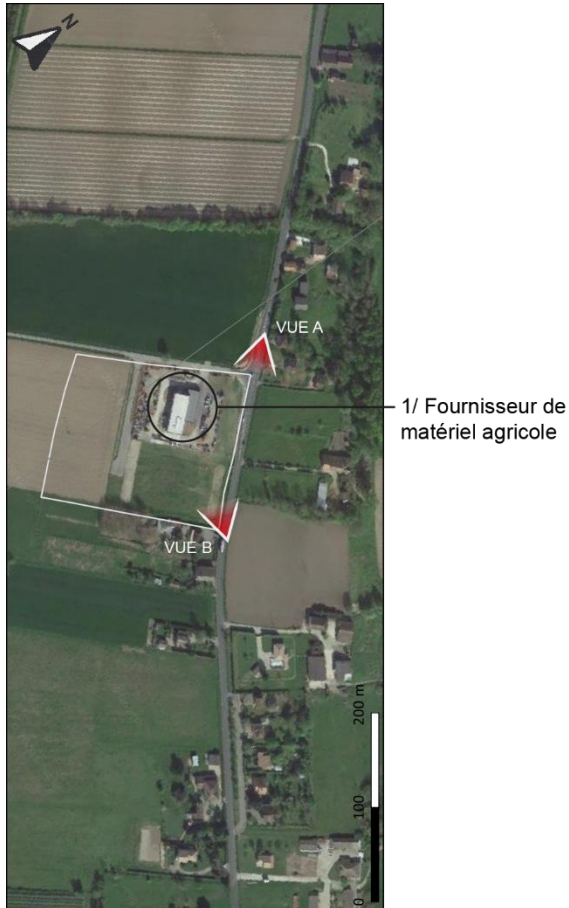
Partie 2 > Diagnostic du site

2. Perceptions du site d'étude depuis la RD12

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12. Elle est encadrée au nord comme au sud par des espaces agricoles ouverts.

ENJEUX

- La visibilité de la zone d'étude depuis la RD12 ;
- La bonne intégration paysagère du bâtiment déjà existant ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles ;
- Le contrôle strict du développement de l'urbanisation sur cet espace d'entrée de ville.



Partie 2 > Diagnostic du site

3. Synthèse du diagnostic

Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en ligne droite avec une légère courbe vers la gauche en direction de Castelmeyran. Elle est composée d'un accotement en herbe avec fossé et d'une large chaussée. Un tourne à gauche est aménagé pour se rendre sur la zone d'activités.

L'accès à la zone d'activités se fait ainsi en un point unique et est sécurisé (aménagement du carrefour réalisé).

La vitesse est limitée à 80 Km/h.

Le trafic est important (de 5 000 à 8 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Aucun accident n'a été relevé entre 2011 et 2015 sur ou à proximité du secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Interdiction de création d'accès nouveaux

Les préconisations portent sur l'interdiction de créer des accès nouveaux sur la RD 12.

Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD12 est classée en catégorie n°3.

Le niveau sonore de référence en période diurne est de 73 dB(A). Le niveau sonore de référence en période nocturne est de 68 dB(A). La largeur minimale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

La création de bâtiments d'activités doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD12.

Les préconisations portent sur l'orientation des bâtiments et la qualité

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD12 est un axe important desservant la commune de Saint-Aignan. Cet axe est également l'entrée de ville de la commune depuis Castelmeyran.

L'espace considéré est globalement peu qualitatif : l'alternance d'espace agricoles peu végétalisés avec des habitations peu intégrées et à l'architecture banale ne permet pas une qualification nette de celui-ci. La zone d'activité implantée proche de la limite communale est peu qualitative. En effet, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun traitement paysager visant à son intégration.

Les enjeux portent sur :

- La visibilité de la zone d'étude depuis la RD12 ;
- La bonne intégration paysagère du bâtiment déjà existant ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles ;
- Le contrôle strict du développement de l'urbanisation sur cet espace d'entrée de ville.



Partie 3 > Parti d'aménagement

1. Réduction de la bande inconstructible

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de de Saint-Aignan, et la zone d'activités de Trabesses, la bande inconstructible est réduite. Il est proposé de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 53 m de large. Cela correspond au recul existant de l'activité déjà installée sur la zone.



2. Justification de la zone

Délimitation d'une zone U correspondant à la zone d'activités de Trabesses, déjà aménagée.

3. La prise en compte des nuisances sonores

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 53 m par rapport à l'axe de la voie

4. La prise en compte de la sécurité

- aucun accès direct sur la RD12
- Sorties uniquement via la desserte aménagée

5. La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

- Dispositions réglementaires concernant la qualité architecturale, environnementale et paysagères

6. L'intégration paysagère

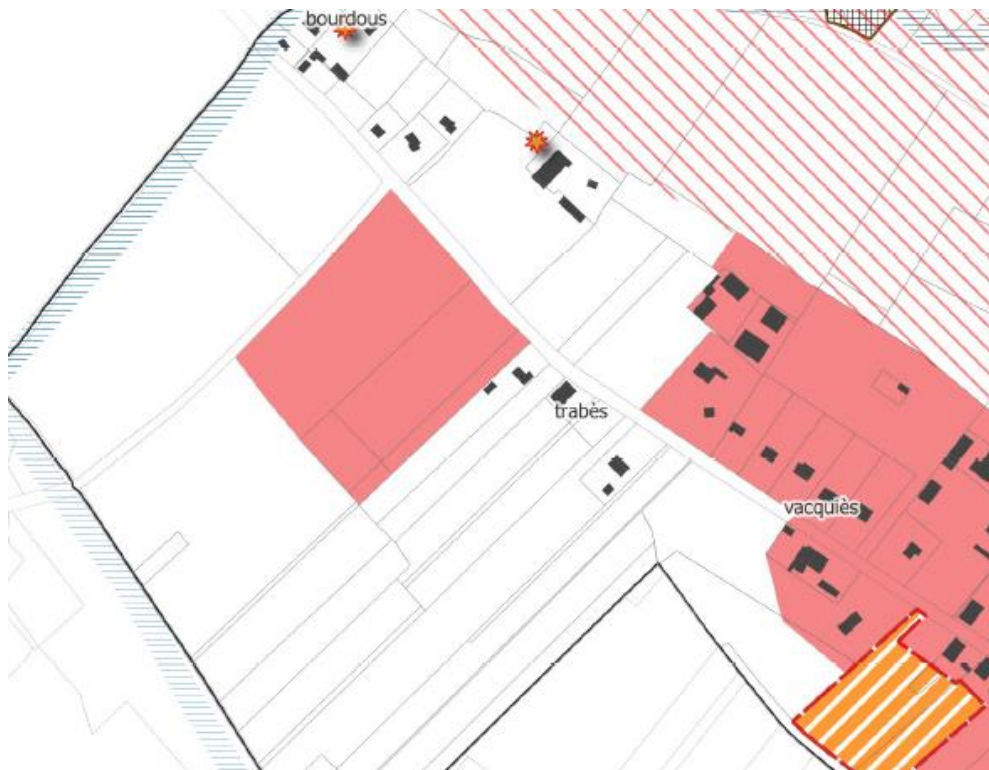
- Végétalisation des abords de la RD12
- Traitement des abords des constructions et espaces libres.



Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Règlement graphique

Zonage réglementaire



Zonage du PLUi

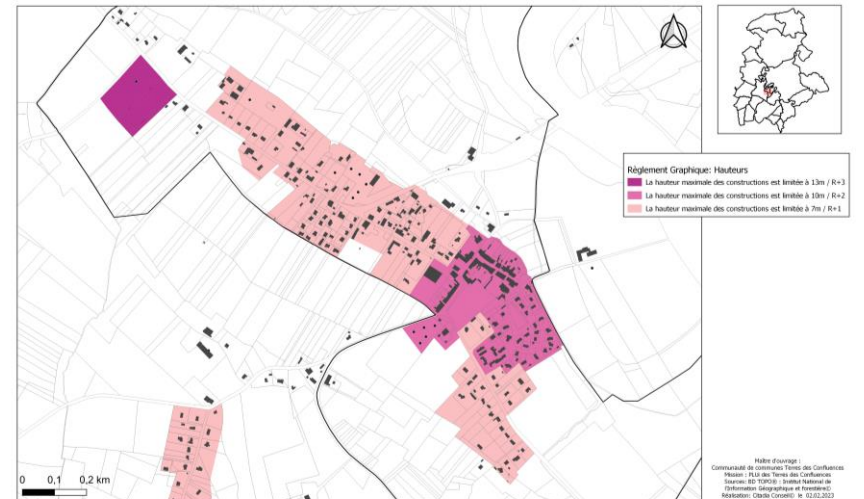
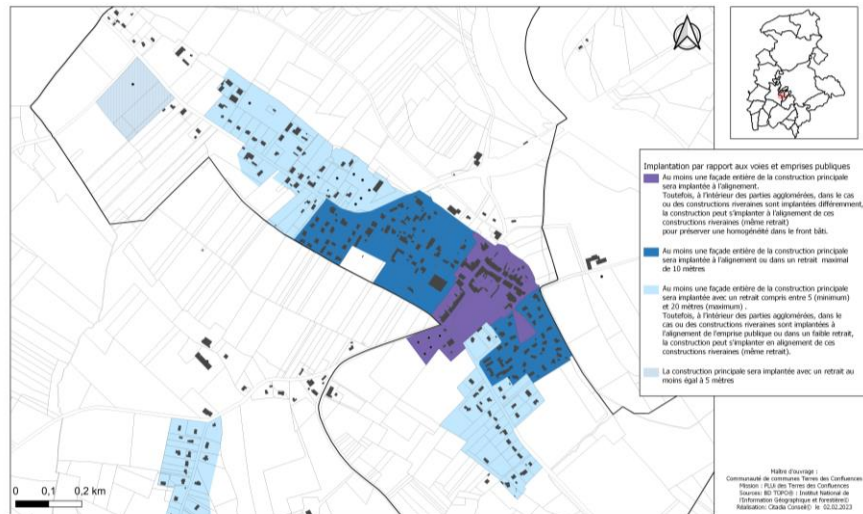
- U - zone urbaine générale
- AU - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle
- AU0 - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle à long terme
- AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUL - zone à urbaniser à vocation de loisirs
- AUX - zone à urbaniser à vocation économique
- AUX0 - zone à urbaniser à vocation économique à long terme
- A - zone agricole
- Ap - zone agricole paysagère
- Atvb - zone agricole Trame Verte et Bleue
- N - zone naturelle
- Np - zone naturelle paysagère
- Ntvb - zone naturelle Trame Verte et Bleue
- Ncanal - zone naturelle du canal



Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

2. Règlement graphique

Règles graphiques



DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

CASTELSARRASIN

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 3 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT « SAINT-MARTIN »

REVISION 1

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017

SOMMAIRE

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT – SAINT-MARTIN 2

1.1.	PREAMBULE	2
✕	Contexte règlementaire.....	2
✕	Objectif de l'étude	2
1.2.	LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE	3
✕	Localisation et délimitation de la zone d'étude	3
✕	La Route Départementale n° 813.....	4
✕	Le hameau de Saint-Martin-Belcassé	4
✕	Le zonage du PLU	4
✕	L'occupation des sols	5
1.3.	DIAGNOSTIC DU SITE	5
✕	contexte paysager – vue d'ensemble.....	5
✕	Synthèses diagnostic	8
1.4.	PARTI D'AMENAGEMENT	9
✕	Les projets d'aménagements.....	9
✕	Réduction de la bande inconstructible.....	9
✕	La prise en compte des nuisances sonores.....	10
✕	La prise en compte de la sécurité.....	10
✕	La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine.....	10
✕	L'intégration paysagère.....	10
1.5.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION	11
✕	Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).....	11
✕	Règlement graphique	11
✕	Règlement écrit	12

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT – SAINT-MARTIN

1.1. PREAMBULE

✖ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

✖ OBJECTIF DE L'ETUDE

La **Loi n°95-101 du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un **urbanisme de qualité le long des voies routières** les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'**inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers**. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des **nuisances**, de la **sécurité** ainsi que de la **qualité architecturale, urbaine et paysagère**.

↳ **Les nuisances** : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.

- ↳ **La sécurité** : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- ↳ **La qualité architecturale, urbaine et paysagère** : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Saint-Porquier et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

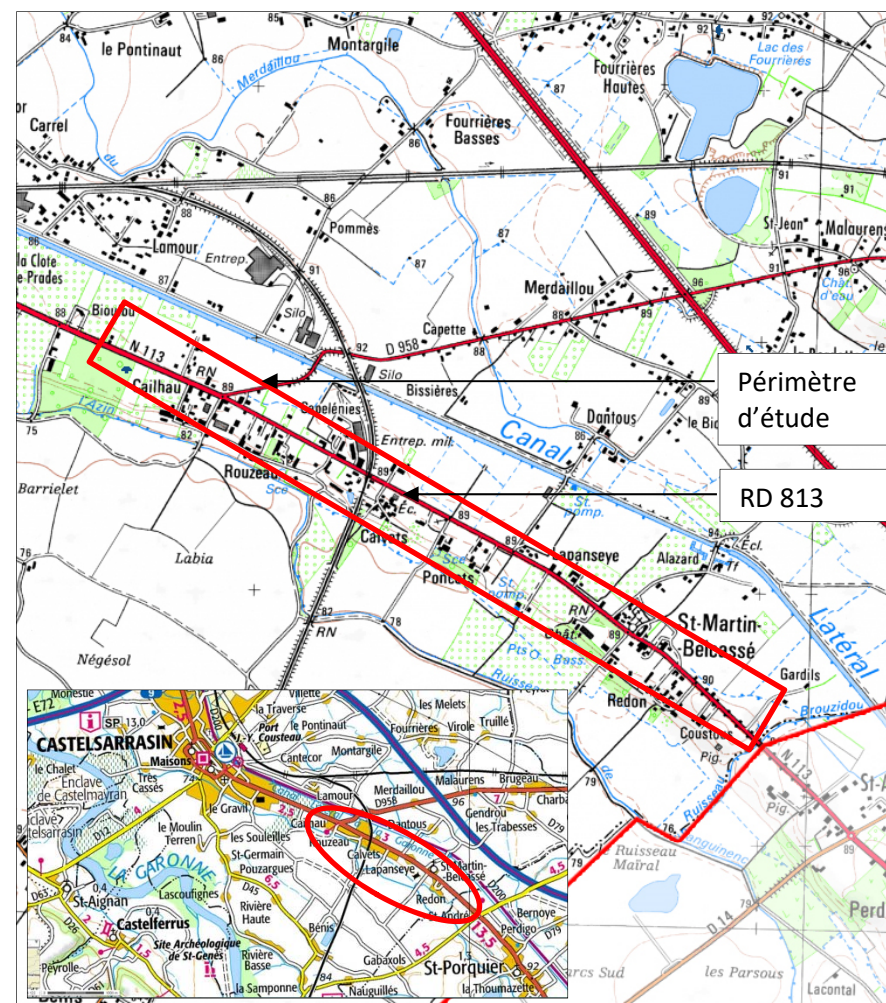
1.2. LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE

✕ LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZONE D'ETUDE

La commune de Castelsarrasin souhaite permettre le développement de certains hameaux. Le **Hameau de Saint-Martin** a été retenu dans le cadre du PADD pour accueillir de nouveaux habitants.

Il est situé le long de la RD813 au sud du centre bourg de Castelsarrasin et s'étire sur environ **2 700 mètres**.

La **RD813 est un axe classé voie à grande circulation**. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval du site le long de la RD813.



Périmètre d'étude

✕ LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 813

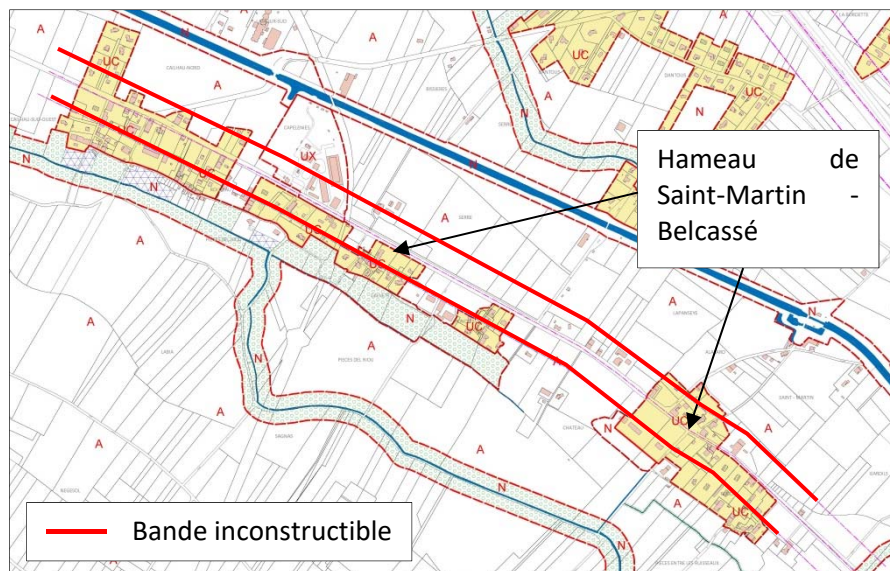
↳ Les fonctions de la voie

La RD 813 est une portion de la liaison historique entre Bordeaux et Marseille. Cette voie était anciennement nommée Route Nationale n°113. Elle a été déclassée en 2005. Dans le Tarn-et-Garonne, la RD813 relie Valence à Dieupentale en passant par Moissac et Castelsarrasin. C'est un axe majeur parallèle à l'Autoroute A62.

Le trafic indiqué par le Conseil Départemental est compris entre 5 000 et 8 000 véhicules par jour.

↳ Les bandes inconstructibles

La RD 813 est **un axe classé route à grande circulation**. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie.

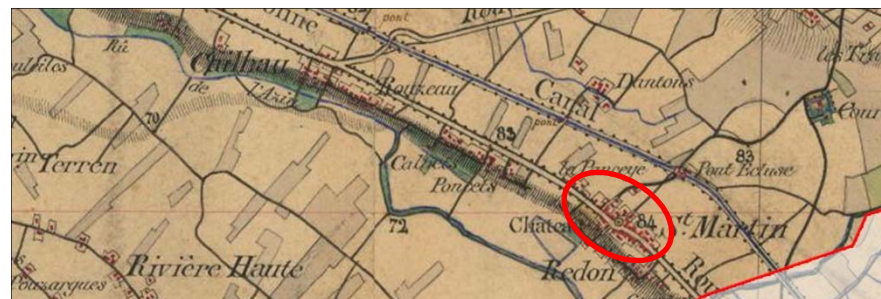


Bande inconstructible dans le périmètre de l'étude du Hameau de Saint-Martin

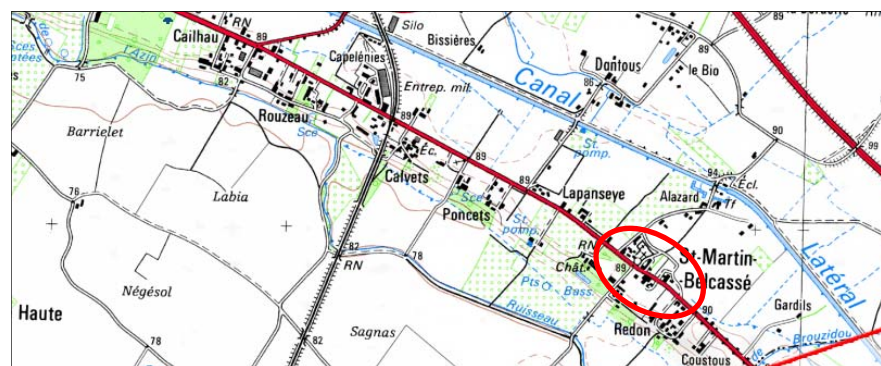
✕ LE HAMEAU DE SAINT-MARTIN-BELCASSÉ

Le Hameau de Saint-Martin-Belcassé s'étire le long de la voie sur environ **2 700 mètres**.

Le hameau était déjà localisé sur la carte de l'Etat-major réalisé de 1820 à 1866. L'habitat est traditionnellement implanté en alignement le long de la voie principale.



Carte de l'état-major, 1820-1866



Carte Topographique 1/25 000e, carte actuelle années 2000.

✕ LE ZONAGE DU PLU

Le PLU en cours de finalisation établit le hameau de Saint-Martin-Belcassé en **zone Uc**, correspondant à des quartiers d'habitat.

Ce hameau se situe en entrée sud de la commune de Castelsarrasin. Il a été identifié pour permettre un développement mesuré de la population.

Ce secteur aura pour vocation l'accueil principalement d'habitation.

La destination ou sous destination des constructions interdites sont les suivantes.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts

✱ L'OCCUPATION DES SOLS

↳ Les espaces naturels

Les espaces naturels sont peu présents. Ils sont représentés par des **haies bocagères et de jeunes friches** en cours de boisements. Les essences végétales les plus rencontrées sont les saules, les peupliers, les robiniers et les chênes.

Un **alignement de platane discontinu** accompagne la RD 813. Cet alignement d'arbres offre une voûte végétale caractéristique des grands axes routiers historiques.

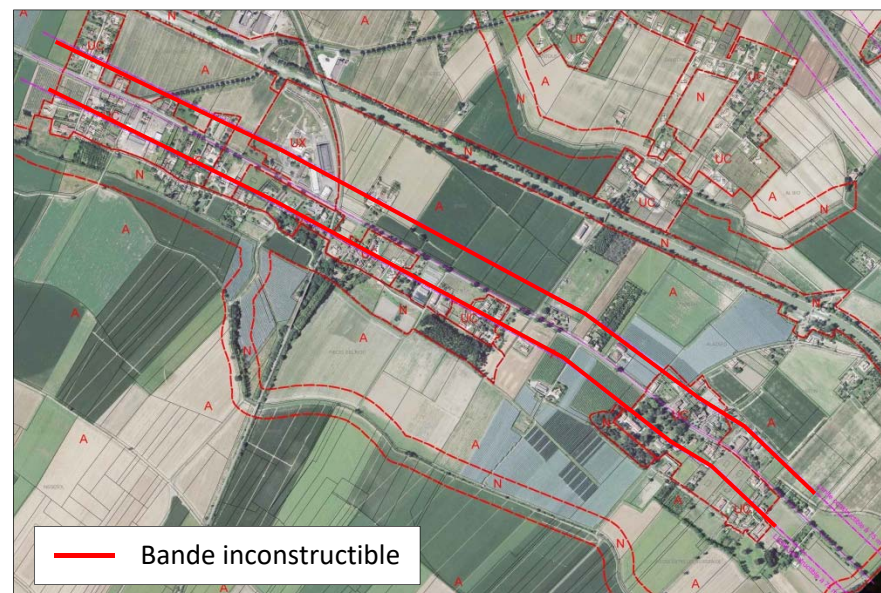
↳ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont composées de **vergers**, de **terres labourées** et de **prairies**. Le **parcellaire** est organisé en lanière perpendiculairement à la RD813.

↳ Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont composés de **logements d'habitations individuels**, de **bâtiments d'exploitations** et de **bâtiments d'activités**.

Les espaces bâtis le long de la RD813 sont discontinus et souvent clôturés. Les constructions anciennes sont souvent implantées à l'alignement de la voie.



1.3. DIAGNOSTIC DU SITE

✱ CONTEXTE PAYSAGER – VUE D'ENSEMBLE

Le hameau de Saint-Martin-Belcassé est situé à environ 2,5 kilomètres mètres au sud de la Bastide de Castelsarrasin, le long de la RD 813. La voie traverse la plaine de Castelsarrasin. Elle ne présente pas de pente dans le profil en long. Le long de cette voie, le hameau s'étire sur environ **2 700 mètres**.

Au niveau du hameau de Saint-Martin-Belcassé, les paysages le long de la RD 813 sont structurés par la présence d'habitations en alignement de la voie et une voute végétale formée par de majestueux platanes. Les espaces cultivés ouverts restent importants et offrent des points de vue sur le grand paysage agricole de la plaine de Castelsarrasin.

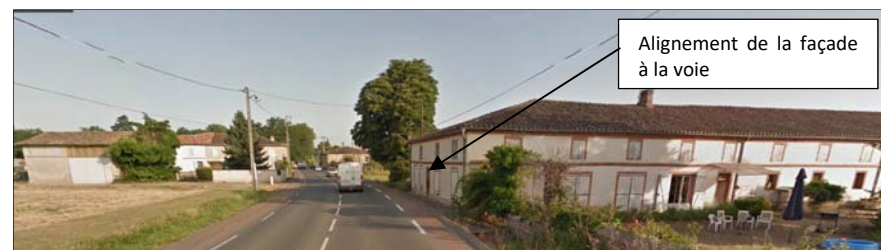
Les éléments structurants tels que l'**alignement des platanes**, le **clocher de l'église** de Saint-Martin-Belcassé et la **traversée de la voie ferroviaire** forment des repères significatifs sur le parcours de la RD 813.

La traversée du hameau de Saint-Martin-Belcassé est limitée à **70 km/h**.

De nombreux accès direct sont implantés le long de la RD 813.



Vue 1 en direction du centre bourg de Castelsarrasin, entrée sud du hameau de Saint-Martin-Belcassé



Vue 2



Vue 3



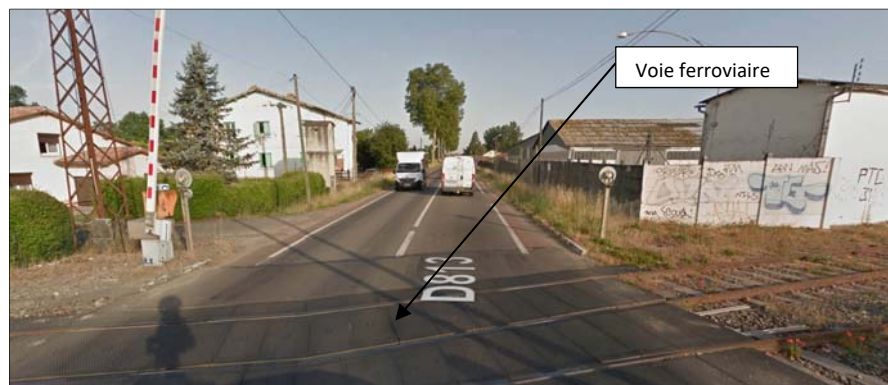
Vue 4



Vue 5



Vue 6



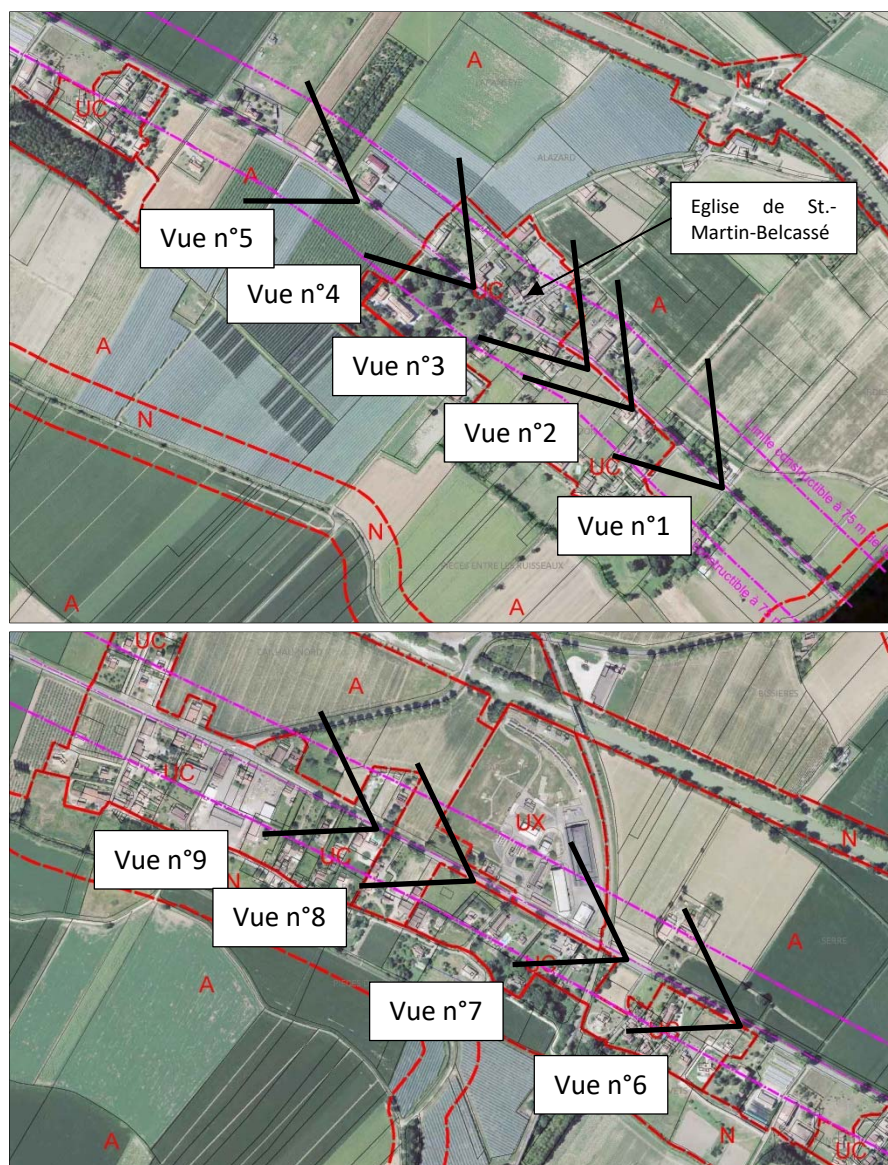
Vue 7



Vue 8



Vue 9



Localisation des vues

✕ SYNTHESES DIAGNOSTIC

↳ Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en **ligne droite** sur plus de 2 700 m. Elle est composée d'un accotement en bicouche coloré et d'une large chaussée.

La **vitesse est limitée à 70 Km/h** dans le hameau de Saint-Martin-Belcassé.

De **nombreux accès directs** ont été aménagés. La visibilité de ces accès n'est pas toujours optimale.

Le **trafic est élevé** (entre de 5 000 et 8 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Un carrefour en T est situé entre la RD 813 et la RD 958.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation de l'intersection RD 813 / RD 958
- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux
- Amélioration de la visibilité depuis les accès existants

Les préconisations portent sur la **limitation des accès nouveaux** sur la RD813 et la **création d'accès sécurisés** adaptés au trafic.

↳ Nuisances

Suivant le **niveau de bruit**, la RD 813 est classée en **catégorie n°3**.

Le niveau sonore de référence entre 6h et 22h est compris entre 65 et 70 dB(A). Le niveau sonore de référence entre 2h et 6h est compris entre 60 et 65 dB(A). La largeur minimale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **100 m**.

La création de bâtiments doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD 813.

Les préconisations portent sur l'orientation des bâtiments et la qualité architecturale de ceux-ci.

↳ Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD 813 est un **axe majeur** desservant la ville de Castelsarrasin. Cet axe est également l'**entrée de ville** de Castelsarrasin depuis Saint-Porquier.

Les paysages agricoles composés de vergers, de prairies et de terres labourées font partis des **identités** de la terrasse Basse de Castelsarrasin-Moissac. Une implantation ancienne du bâti à l'alignement de la voie témoigne d'une attractivité du hameau et son activité tournée vers l'agriculture.

Les enjeux identifiés portent principalement sur le **traitement des abords de la voie** et la **densification** mesuré du hameau. Les préconisations portent sur la création d'une **structure urbaine et paysagère** en tenant compte de l'identité du site.

1.4. PARTI D'AMENAGEMENT

✖ LES PROJETS D'AMENAGEMENTS

↳ Justification du projet de densification du hameau

Le projet de densification du hameau est porté par la commune de Castelsarrasin. La commune souhaite **développer de façon mesuré les principaux hameaux** de la commune par l'accueil de nouvelles constructions et la restauration des constructions existantes. Pour ce faire le hameau de Saint-Martin-Belcassé a été retenu afin **recentrer l'urbanisation** et **lutter contre l'étalement urbain**.

En effet, le hameau est **situé sur un axe stratégique** entre Castelsarrasin et Montauban grâce au croisement avec la RD 958 desservant Montauban.

Il est le résultat d'une **implantation ancienne** observable par l'importance des constructions traditionnelles implantées le long de la voie. Le projet de développement urbain est une nouvelle étape dans le développement du hameau et une opportunité pour un développement en deuxième rang de la RD 813.

Le secteur bénéficie d'**équipements techniques** tels que le réseau d'eau potable, l'assainissement, l'électricité et le téléphone.

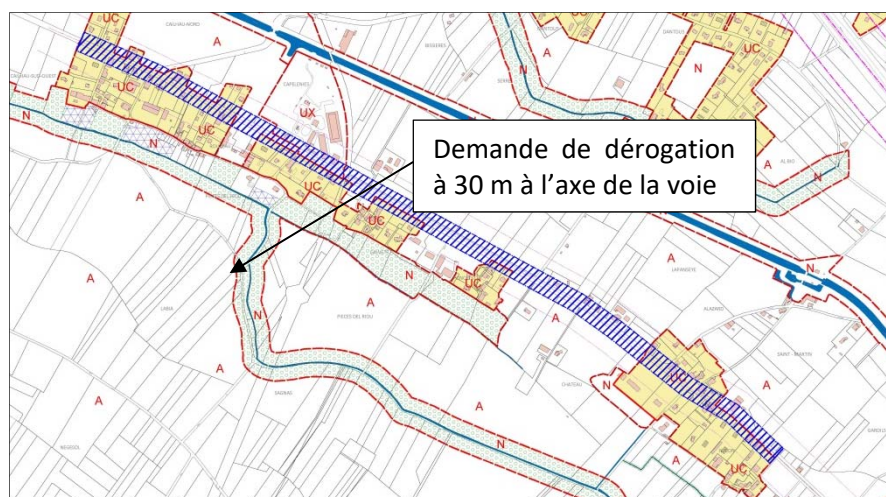
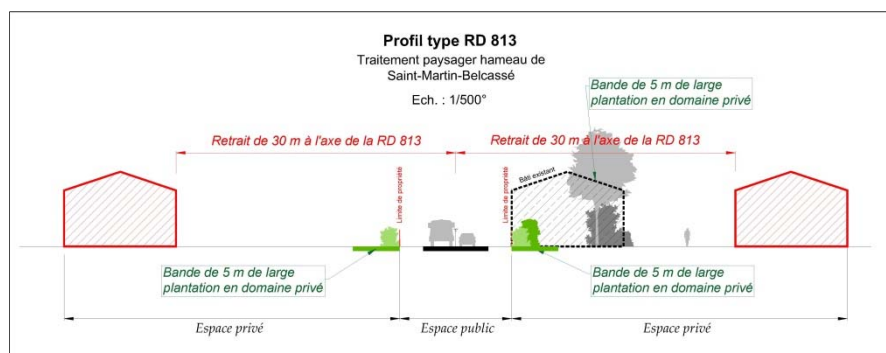
↳ Contenu du projet

Le projet comprend la viabilisation de terrains privés situés en Zone UC pour des constructions à usage d'habitation.

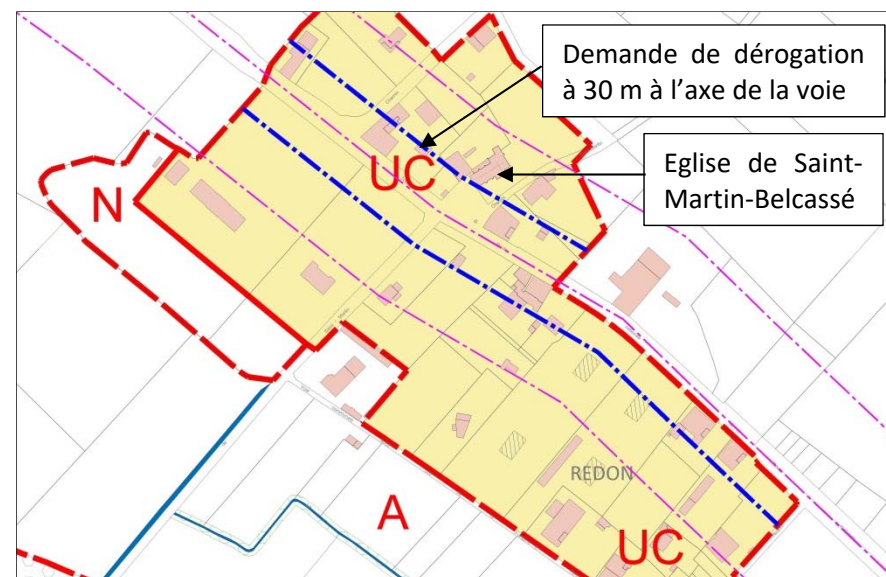
✖ REDUCTION DE LA BANDE INCONSTRUCTIBLE

L'église de Saint-Martin-Belcassé est située à 30 m de l'axe de la voie. Cette largeur est préconisée pour une insertion optimale des nouvelles constructions dans le paysage urbain du hameau.

Afin de mettre en valeur la traversée du hameau de Saint-Martin-Belcassé, la bande inconstructible est réduite à l'axe de la voie à **30 m** de large.



Réduction de la bande inconstructible de 30 m à l'axe de la voie



Extrait, réduction de la bande inconstructible de 30 m à l'axe de la voie

✕ **LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES**

- Prescription sur les bâtiments et recul des constructions

✕ **LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE**

- Interdiction de créer des accès directs sur la RD 813

✕ **LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE**

- Préconisation pour l'implantation du bâti à l'alignement à 30 m de l'axe de la voie
- Préconisation pour les espaces verts en façade de la RD813

✕ **L'INTEGRATION PAYSAGERE**

- Recul constructible aligné à l'église de Saint-Martin-Belcassé

1.5. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION

*** PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le projet du développement du hameau est inscrit au PADD de la commune de Castelsarrasin. Il est cité dans l'**axe 1 du PADD** :

AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

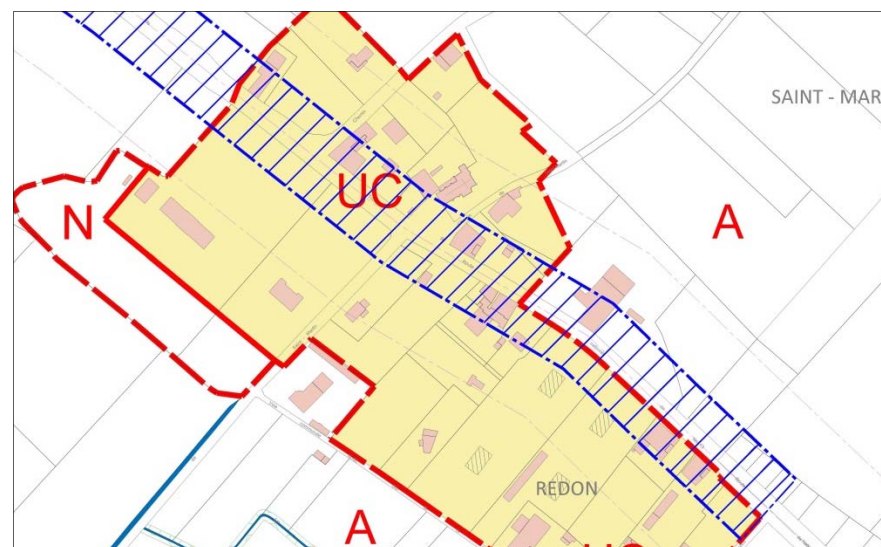
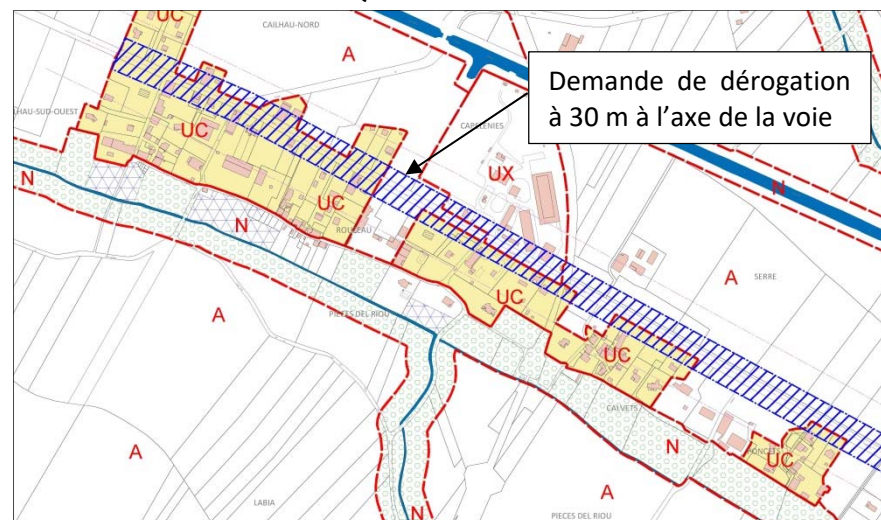
Orientation 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques

→ Recentrer l'urbanisation autour des activités, services et pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu et Gandalou), des hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers) ainsi que des équipements existants en capacité ou à renforcer

Orientation 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, bâti et végétal

→ Mettre en valeur les hameaux de caractère et leur environnement naturel

x REGLEMENT GRAPHIQUE



Extrait du zonage zone UC

✕ **REGLEMENT ECRIT**

Zone UC

ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE• **ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts

En sus, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :

- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail
- Les nouvelles constructions et installations destinées à la restauration
- Les nouvelles constructions et installations destinées au commerce de gros
- Les nouvelles constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

• **ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :

L'aménagement des constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'hébergement hôtelier et touristique.

Une seule extension par construction existante destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante

• **ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• **ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- **ARTICLE UC-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE UC-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 15% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter 50% de petits logements d'une à trois pièces et 50% de grands logements de quatre pièces ou plus.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse, le changement de destination des constructions destinées à l'habitation est interdit. Le changement de destination des constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique y est autorisé.

ARTICLE UC-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale n°958.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions et installations dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit. Sur chaque limite séparative, la longueur cumulée des constructions et installations implantées sur celle-ci ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans la zone UC, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans la zone UC : pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de celle-ci.

Dans le secteur UCa : non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **ARTICLE UC-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où

il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général

Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants

La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

Elles doivent être en tuiles de type canal ou romane et leur pente ne doit pas excéder 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

2.2.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

soit d'un mur plein ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre

soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- **ARTICLE UC-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et gazonné).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements :

10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 10 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...*

• ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 habituelles ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum de 1 place par logement

Constructions destinées au commerce et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

Constructions destinées à la restauration :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :

il est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un

circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

• ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

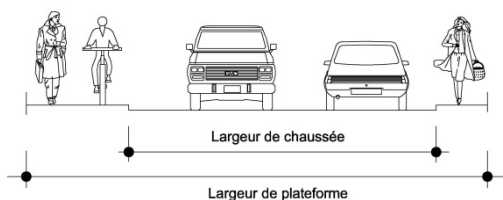
Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :



Largeur de plateforme

- 9 mètres pour les voies en impasse
- 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 5 lots ou logements.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

• ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En

l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble comprenant plus de 3 lots ou logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation fermée et différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

CASTELSARRASIN

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 3 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT « ZAC FLEURY »

REVISION 1

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017

SOMMAIRE

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT2

PREAMBULE	2
✱ Contexte réglementaire.....	2
✱ Objectif de l'étude	2
LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE	3
✱ Localisation et délimitation de la zone d'étude	3
✱ La Route Départementale n° 813.....	4
✱ Le zonage du PLU	4
✱ L'occupation des sols	5
DIAGNOSTIC DU SITE	6
✱ contexte paysager	6
✱ Séquence paysagère 1	8
✱ Séquence paysagère 2	9
✱ Séquence paysagère 3	9
✱ Synthèses diagnostic	10
PARTI D'AMENAGEMENT	11
✱ Les projets d'aménagements.....	11
✱ Réduction de la bande inconstructible.....	12
✱ La prise en compte des nuisances sonores.....	13
✱ La prise en compte de la sécurité.....	13
✱ La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine.....	14
✱ L'intégration paysagère.....	14
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION.....	14
✱ Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).....	14
✱ Plan masse Extrait ZAC Fleury I.....	14
✱ Règlement graphique	15
✱ Règlement écrit, extrait de la zone AUZb	15

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT

PREAMBULE

✖ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :
1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

4° *Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

✖ OBJECTIF DE L'ETUDE

La **Loi n°95-101 du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un **urbanisme de qualité le long des voies routières** les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'**inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers**. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des **nuisances**, de la **sécurité** ainsi que de la **qualité architecturale, urbaine et paysagère**.

↳ **Les nuisances** : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.

- ↪ **La sécurité** : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- ↪ **La qualité architecturale, urbaine et paysagère** : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

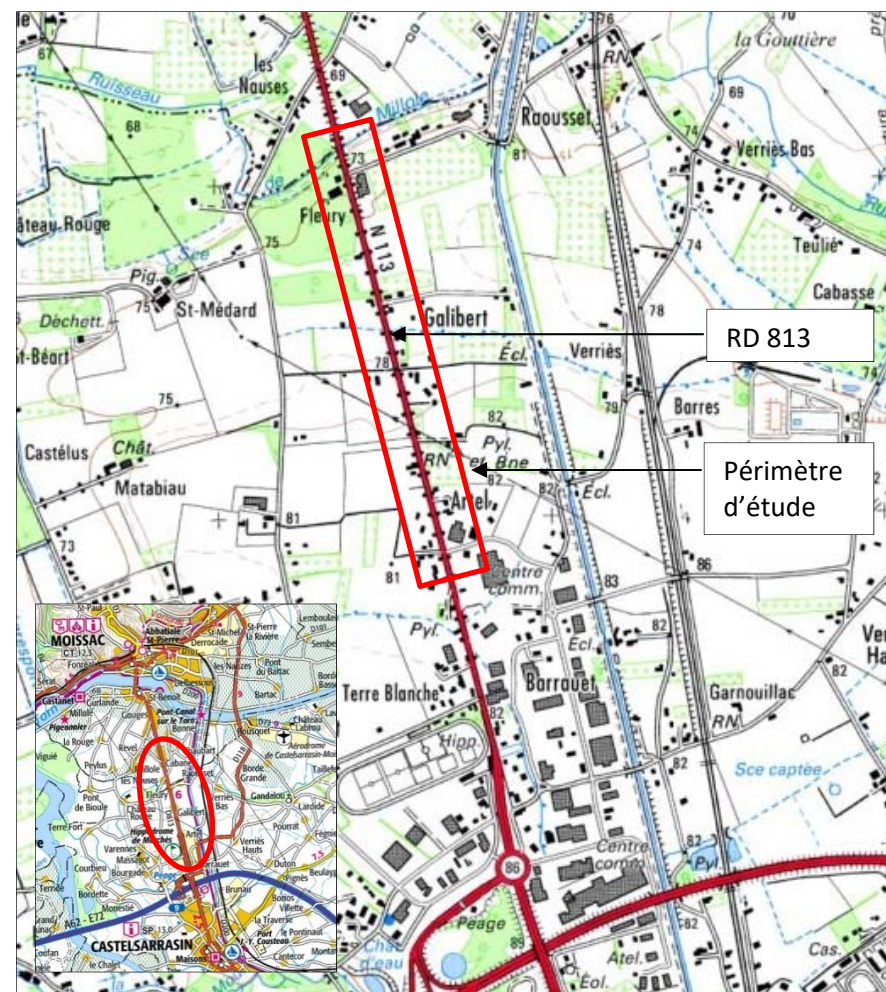
LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE

✱ LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZONE D'ETUDE

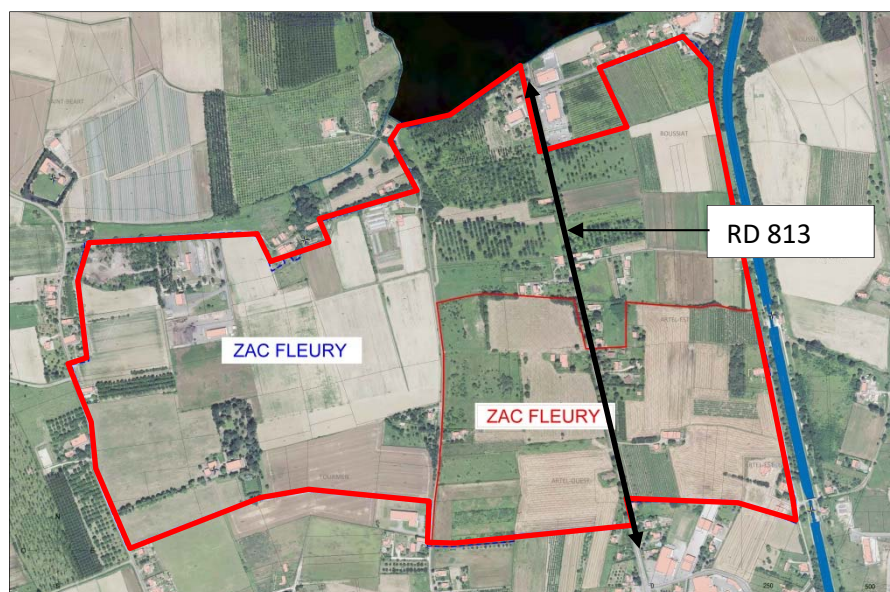
La Communauté de Communes Terres de Confluences, souhaite aménager une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à usage d'activités sur le territoire de la Commune de Castelsarrasin, le long de la RD813 au lieu-dit « Fleury ».

La ZAC FLEURY représente **127,5 ha**. Le site concerné par l'étude correspond à la tranche n°1 : **ZAC FLEURY I**. Cette tranche couvre **38 ha** et **530 mètres le long de la RD813**. Elle est délimitée au Nord par des parcelles agricoles, à l'Est par le canal latéral à la Garonne, au Sud par un parcellaire agricole et à l'Ouest par la voie communale Chemin de Massagot.

La **RD813 est un axe classé voie à grande circulation**. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval du site de la ZAC FLEURY I le long de la RD813.



Périmètre d'étude



Délimitation la ZAC FLEURY

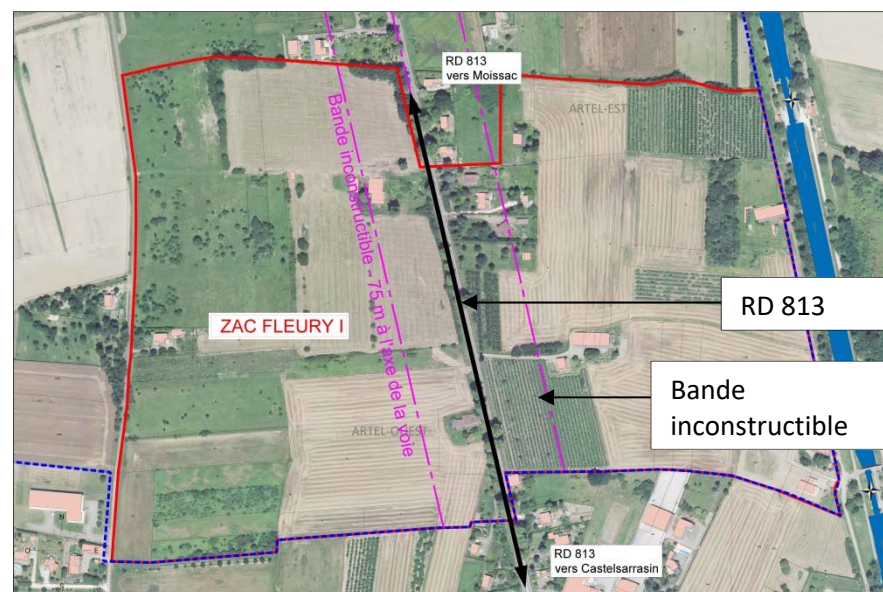
✖ LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 813

↳ Les fonctions de la voie

La RD 813 est une portion de la liaison historique entre Bordeaux et Marseille. Cette voie était anciennement nommée Route Nationale n°113. Elle a été déclassée en 2005. Dans le Tarn-et-Garonne, la RD 813 relie Valence à Dieupentale en passant par Moissac et Castelsarrasin. C'est un axe majeur parallèle à l'Autoroute A62.

↳ Les bandes inconstructibles

La RD 813 est **un axe classé route à grande circulation**. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. Le projet de ZAC FLEURY I s'étire sur environ 530 mètres le long de la RD813.



Bande inconstructible dans le périmètre de l'étude de la ZAC FLEURY I

✖ LE ZONAGE DU PLU

Le PLU en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en **zone AUZ**, correspondant à la **Zone d'Aménagement Concerté de Fleury**. Elle comprend les secteurs **AUZa**, **AUZb** et **AUZc**. Cette zone accueillera des zones artisanales, des zones commerciales, de services et des équipements publics.

↳ La zone AUZa

La zone AUZa se situe le long de la zone naturelle du canal latéral à la Garonne. Ce secteur aura pour vocation l'accueil d'équipements collectifs. Les constructions et installations interdites sont les suivantes :

- Les activités et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

- Les activités et installations destinées à l'habitation
- Les activités et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les activités et installations destinées au commerce et aux activités de service
- Les activités et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaires

↳ La zone AUZb

Cette zone encadre la RD 813. Ce secteur correspondra à la vitrine du parc d'activité, et privilégiera les commerces et les services. Des exigences particulières en matière d'aspect des bâtiments seront attendues. Les constructions et installations interdites sont les suivantes :

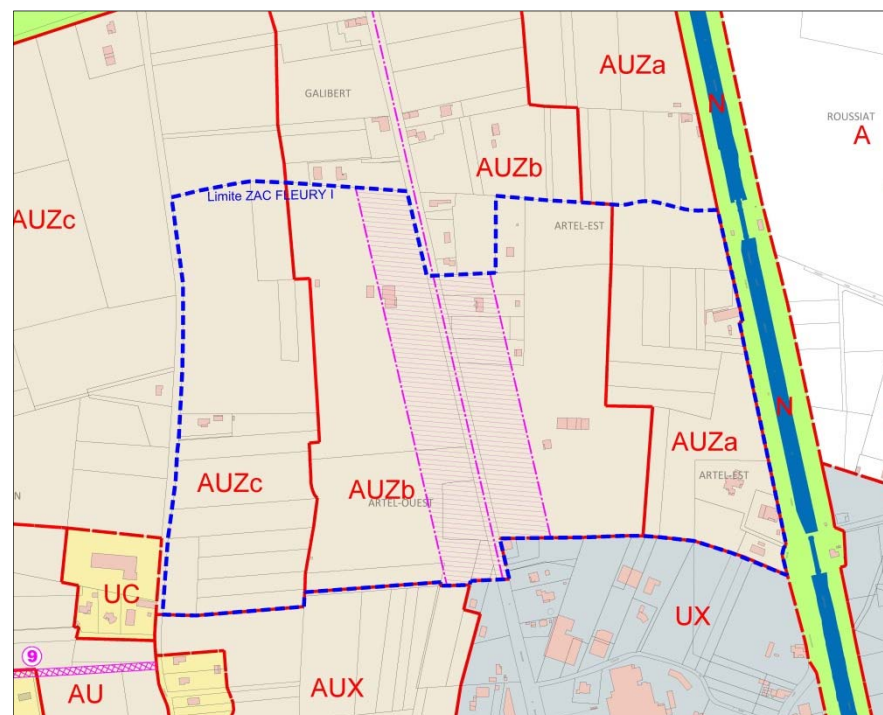
- Les activités et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les activités et installations destinées à l'habitation
- Les activités et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les activités et installations destinées à l'industrie
- Les activités et installations destinées aux entrepôts

↳ La zone AUZc

Cette zone se situe à l'Ouest le long du chemin de Massagot. Ce secteur aura une vocation économique plus généraliste. Les constructions et installations interdites sont les suivantes :

- Les activités et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

- Les activités et installations destinées à l'habitation
- Les activités et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique



Extrait du règlement graphique du PLU en cours d'élaboration

✕ L'OCCUPATION DES SOLS

↳ Les espaces naturels

Les espaces naturels sont représentés par des **haies bocagères et de jeunes friches** en cours de boisements. Les essences végétales les plus rencontrées sont les saules, les peupliers, les robiniers et les chênes.

Un **alignement de platane discontinu** accompagne la RD 813. Cet alignement d'arbres offre une voûte végétale caractéristique des grands axes routiers historiques.

Un **réseau de fossés** traverse le site d'Est en Ouest. En limite communale, le ruisseau de la Millole s'écoule vers la confluence dans le Tarn. Au Nord de la limite d'étude, un fossé mère est identifié sur la carte topographique.

Le périmètre de la ZAC Fleury est situé à proximité de **deux sites Natura 2000** et d'une **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**. Une évaluation des incidences de la ZAC sur ces secteurs a été réalisée.

↳ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont composées de **vergers**, de **terres labourées** et de **prairies**. Le **parcellaire est complexe** et est organisé en lanière perpendiculairement à la RD813.

↳ Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont composés de **logements d'habitations individuels**, de **bâtiments d'exploitations** et de **bâtiments d'activités**. Les espaces bâtis le long de la RD813 sont discontinus et souvent clôturés. Ces espaces annoncent l'entrée dans la commune de Castelsarrasin.

↳ Les réseaux

Une ligne Haute Tension traverse le site.

Un réseau de Gaz haute pression (TIGF) longe le site chemin de Massagot.



Carte d'occupation des sols

DIAGNOSTIC DU SITE

✱ CONTEXTE PAYSAGER

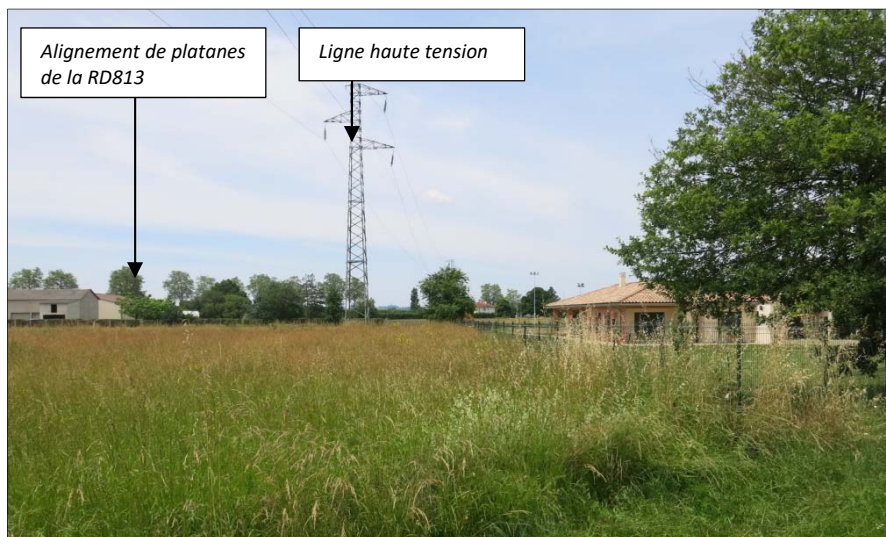
Depuis la limite de la commune de Castelsarrasin jusqu'au nouveau giratoire de la Zone d'activités de l'Artel, la RD813 s'étire sur environ **1 450 mètres** avec une **pente longitudinale inférieure à 1 %**. Sur cette grande ligne droite, une **légère rupture** de pente modifie la perception du paysage depuis la route. La ZAC Fleury I commence après cette légère rupture de pente.

D'une manière générale la structure paysagère est marquée par la présence de platanes le long de la voie qui forment une **haute voûte végétale** plus ou moins continue. Les vues depuis la voie sont rythmées par les plantations de vergers, de peupleraies, d'habitations et d'arbres d'alignement.

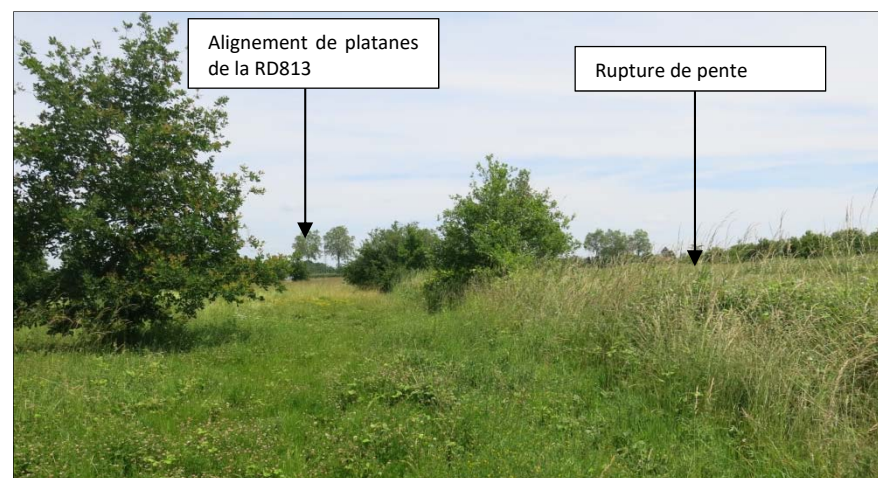
L'occupation des sols le long de la voie évolue régulièrement mais la présence de haies et de masses boisées offrent **peu de vues** sur le lointain.

La limitation de la vitesse hors agglomération est de 90 km/h. Après le panneau d'agglomération la vitesse est limitée à 70 km/h. De nombreux accès direct ont été créés hors agglomération. Ces accès sont relativement dangereux du fait d'une faible visibilité.

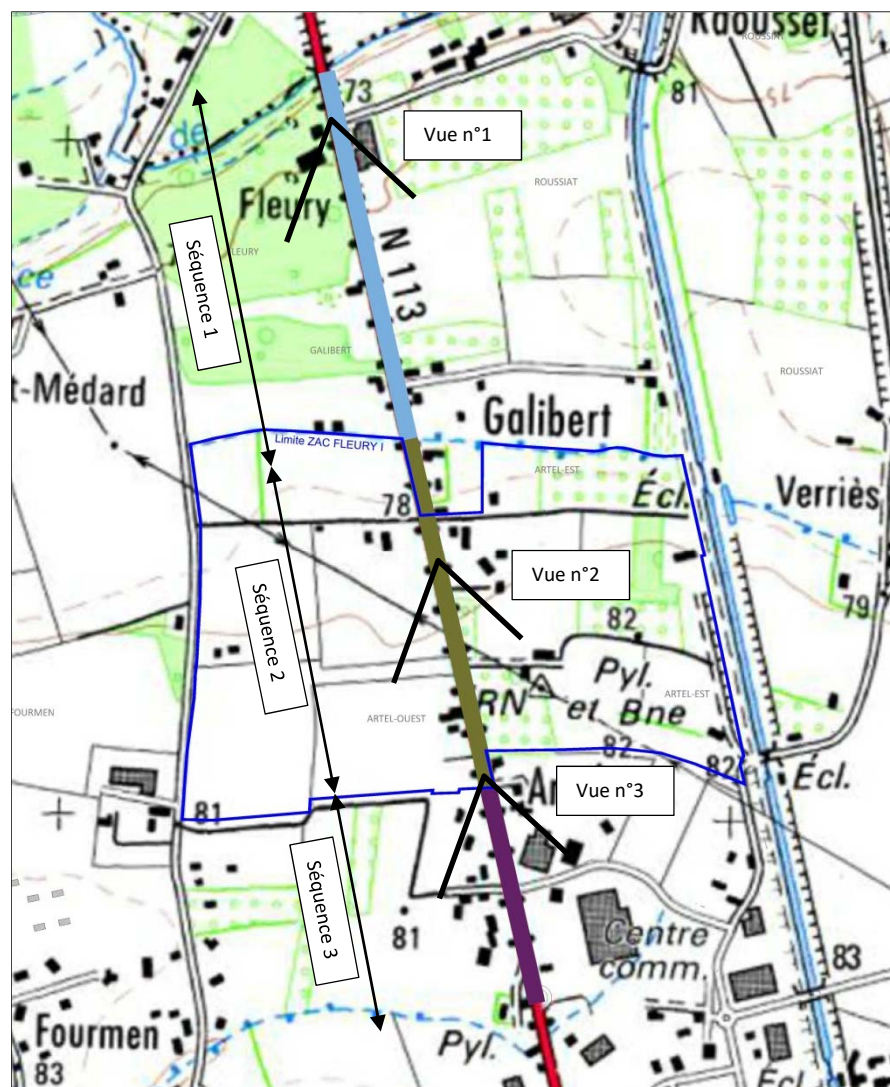
L'analyse du profil altimétrique et des paysages permettent d'identifier **trois séquences paysagères distinctes**. Cependant le passage d'une séquence à une autre est peu marqué.



Vue depuis le Canal en direction de la RD813



Vue depuis le chemin de Massagot en direction de la RD813



Localisation des séquences paysagères

× SEQUENCE PAYSAGERE 1

Cette séquence paysagère s'étire sur environ **555 mètres**. La voie présente un profil routier et est ponctuellement accompagnée de glissières de sécurité.

L'**alignement des platanes** de part et d'autre de la voie est un élément structurant majeur. Les espaces boisés sont dominants aux abords de la voie masquant les perceptions du paysage lointain.

Un bâti remarquable signale l'entrée dans le territoire de la commune de Castelsarrasin.

Les enjeux paysagers sur cette séquence portent sur la conservation de l'alignement des platanes.



Vue n° 1 Vers Castelsarrasin

✕ SEQUENCE PAYSAGERE 2

Cette séquence paysagère s'étire sur environ **530 mètres**. La limite avec la séquence précédente est marquée par le franchissement d'un fossé mère. Cette séquence est concernée par le projet d'aménagement FLEURY I. La voie présente un profil routier et est ponctuellement accompagnée de glissières de sécurité.

L'alignement des platanes devient discontinu et incomplet du fait de l'aménagement de nombreux accès directs sur la voie. Les vues sur le paysage lointain s'ouvrent ponctuellement grâce à la **présence de cultures et prairies**.

Les enjeux paysagers sur cette séquence portent sur la conservation de fenêtre sur le lointain.



Vue n° 2 Vers Castelsarrasin

✕ SEQUENCE PAYSAGERE 3

Cette séquence paysagère s'étire sur environ **370 mètres**. L'entrée dans cette séquence est signalée par le panneau d'agglomération de Castelsarrasin. La voie traverse la zone d'activités et commerciales de l'Artel tout en conservant son profil routier.

L'alignement des platanes disparaît le long de la voie. La structure paysagère est peu définie. Les vues sont dégagées aux abords de la voie. Les locaux commerciaux sont implantés entre 25 et 100 mètres en recul de l'axe de la voie. Le paysage est marqué par la présence **d'enseignes**, de **panneaux publicitaires** et de **vastes espaces artificialisés**.

Un aménagement récent d'un giratoire marque la limite de la séquence et l'entrée de ville. Les enjeux paysagers sur cette séquence portent sur l'aménagement de l'entrée de ville.



Vue n° 3 Vers Castelsarrasin

✕ **SYNTHESES DIAGNOSTIC**

↳ Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en **ligne droite** sur plus de 3 500 m. Elle est composée d'un accotement en bicouche coloré et d'une large chaussée.

La **vitesse est limitée à 90 Km/h** hors agglomération et à 70 km/h en agglomération sur la portion étudiée. Un radar fixe contrôle la vitesse.

De **nombreux accès directs** ont été aménagés. La visibilité de ces accès n'est pas toujours optimale.

Le **trafic est élevé** (plus de 8 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Un **accident mortel** a été relevé entre 2003 et 2013 sur le secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux
- Amélioration de la visibilité depuis les accès existants

Les préconisations portent sur la **limitation des accès nouveaux** sur la RD813 et la **création d'accès sécurisés** adaptés au trafic.

↳ Nuisances

Suivant le **niveau de bruit**, la RD 813 est classée en **catégorie n°3**.

Le niveau sonore de référence entre 6h et 22h est compris entre 65 et 70 dB(A). Le niveau sonore de référence entre 2h et 6h est compris entre 60 et 65 dB(A). La largeur minimale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **100 m**.

La création de bâtiments d'activités doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD 813.

Les préconisations portent sur l'orientation des bâtiments et la qualité architecturale de ceux-ci.

↳ Qualité urbaine, architecturale et paysagère

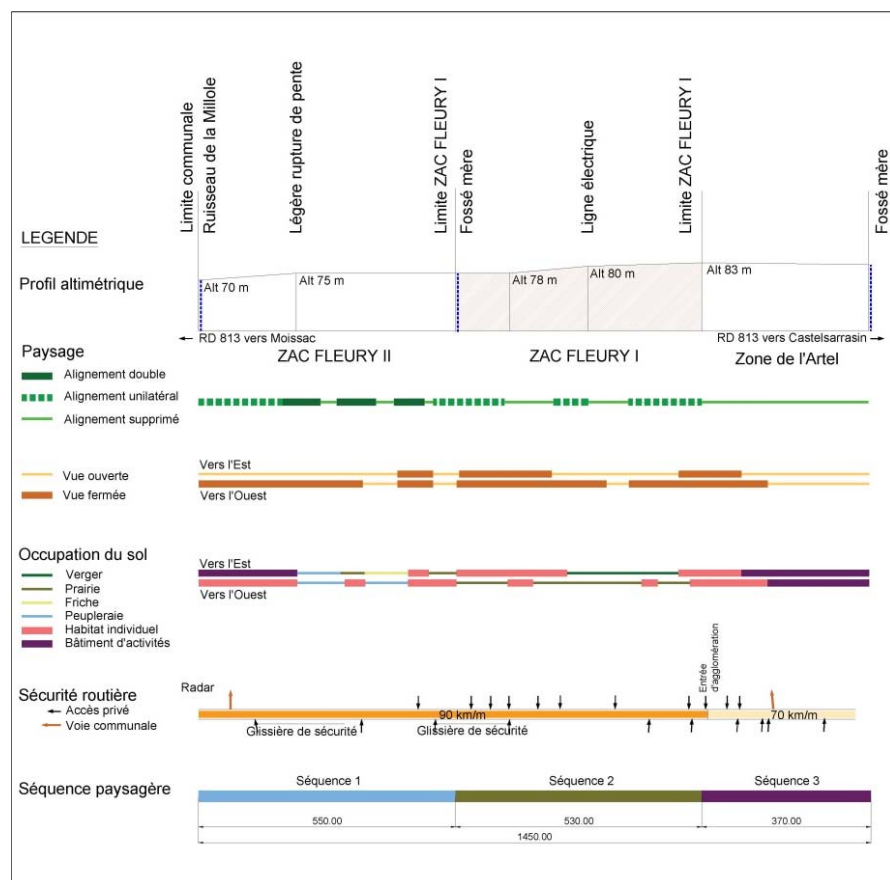
La RD 813 est un **axe majeur** desservant la ville de Castelsarrasin. Cet axe est également **l'entrée de ville** de Castelsarrasin depuis Moissac.

Les paysages agricoles composés de vergers, de prairies et de terres labourées font partis des **identités** de la terrasse Basse de Castelsarrasin-Moissac.

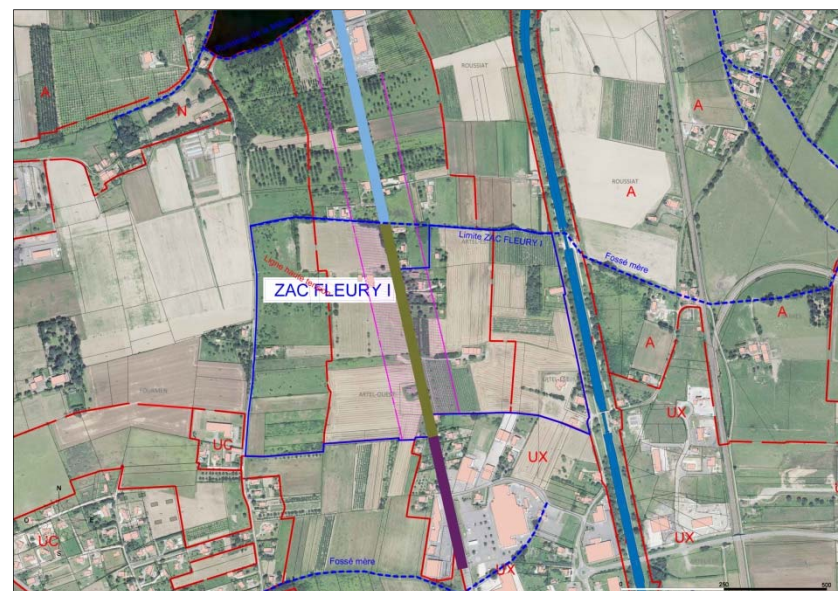
Les enjeux identifiés portent principalement sur **le traitement des abords de la voie**. En effet, l'alignement des platanes est une caractéristique majeure du statut de cet axe routier.

La composition d'une **structure paysagère** est un enjeu pour la valorisation de l'entrée de ville de Castelsarrasin.

Les préconisations portent sur la création d'une **structure paysagère tenant** compte de l'identité du site.



Synthèse de l'analyse des séquences paysagères



Localisation des séquences paysagères

PARTI D'AMENAGEMENT

✕ LES PROJETS D'AMENAGEMENTS

↳ Justification du projet de ZAC

Le projet de la ZAC de FLEURY est porté par la **Communauté de Communes Terres de Confluences**.

Communauté de Commune Terre de Confluences souhaite :

- **Promouvoir l'accueil d'activités économiques** susceptible de créer des emplois et fixer une population active sur le territoire intercommunal
- **Développer l'implantation de services** induit par la création d'un pôle économique de dimension départementale, voire régionale

- **Structurer et dynamiser le pôle d'activités** par la réalisation d'équipements publics correspondants aux besoins d'une population de 30 à 40 000 habitants.

L'étude d'impact a été remise en septembre 2005.

Le dossier de création de la ZAC a été remis en août 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été remis juin 2015.

📁 Contenu du projet

Le projet comprend la viabilisation de terrains sur une superficie de **127,5ha**. Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un découpage parcellaire libre en fonction des demandes d'implantations de grandes ou moyennes entreprises, industrielles, commerciales ou de services.

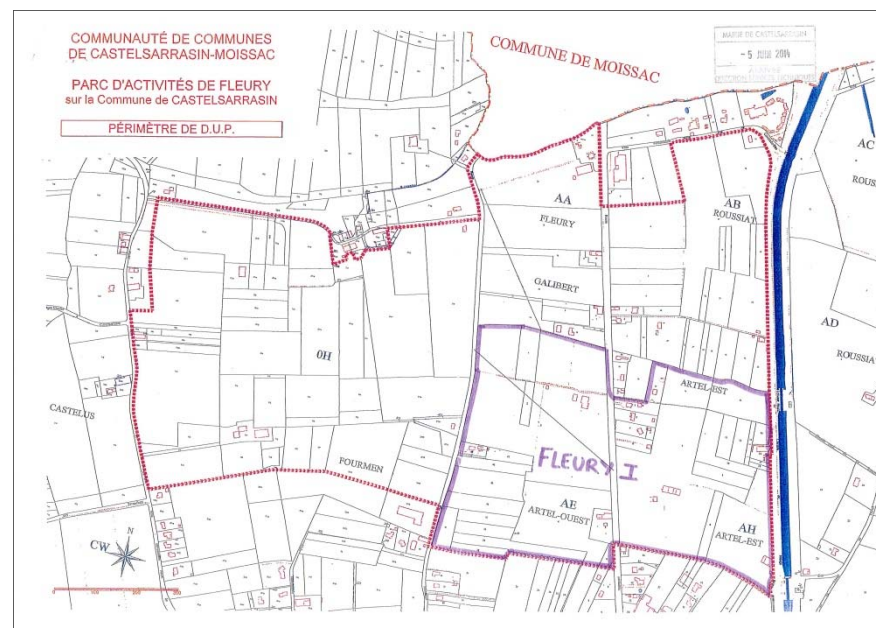
Ce projet est réparti en deux phases de réalisation. Le périmètre de la présente étude s'applique à la phase n°1, **ZAC FLEURY I**, soit **38 ha**.

Les superficies constructibles maximales au sein du périmètre de la ZAC sont évaluées à 654 600 m² de surface plancher.

Le scénario retenu pour le réseau viaire permet des découpages de lots moyens et grands allant de 10 000 m² à 50 000 m² voire plus.

Deux giratoires seront créés sur la RD 813. Un réseau secondaire desservira les différentes installations.

Il est prévu dans les emprises publiques le raccordement aux réseaux AEP, Electricité, Gaz, France Télécom, EP, EU. La création de noues et bassins de rétention des eaux pluviales est prévue.



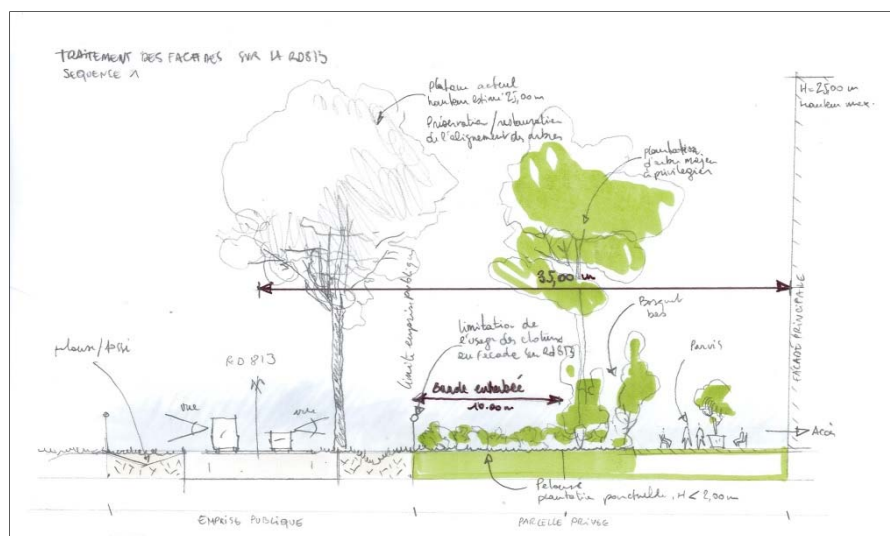
Périmètre de la D.U.P.

✖ **REDUCTION DE LA BANDE INCONSTRUCTIBLE**

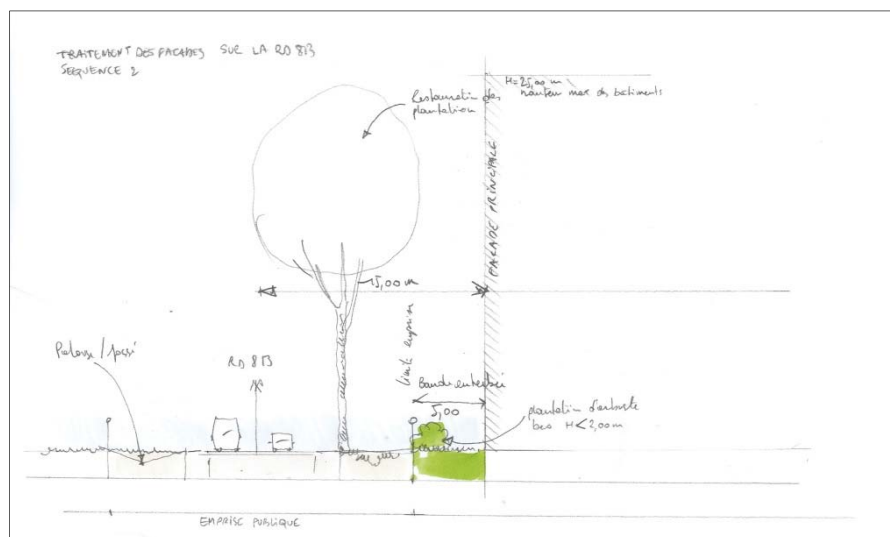
Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Castelsarrasin la bande inconstructible est réduite suivant deux largeurs différentes.

Une première séquence de 380 mètres propose de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à **35 m** de large.

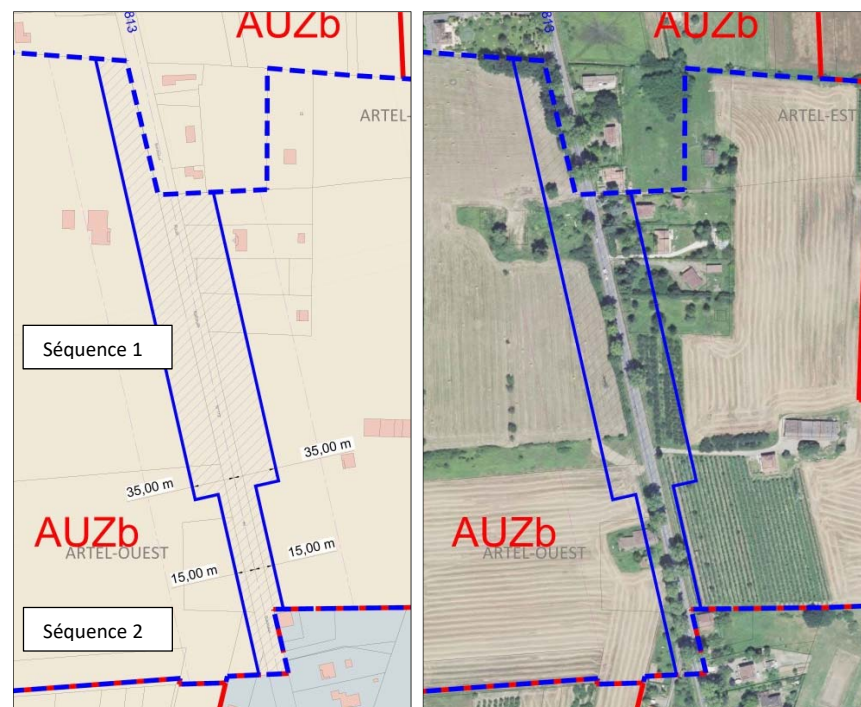
Une seconde séquence propose de 150 mètres propose de réduire la largeur inconstructible à **15 m** de large.



Bande inconstructible de 35 m à l'axe de la voie



Bande inconstructible de 15 m à l'axe de la voie



Proposition de limite constructible à l'axe de la RD 813

✱ LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 35 et 15 à l'axe de la voie
- Choix d'implantation d'activités peu sensible au bruit le long de la RD 813

✱ LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

- Création d'un giratoire de 15 m de rayon
- Création de voies secondaires
- Interdiction de créer des accès directs sur la RD813

* **LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE**

- Préconisation pour la restauration de l'alignement des arbres le long de la RD813
- Préconisation pour la plantation d'arbres majeurs
- Préconisation pour la mise en place de prairie en façade de la RD813

* **L'INTEGRATION PAYSAGERE**

Intégration d'une bande végétale en face de RD813
Création de deux largeurs de bandes inconstructibles

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION

* **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le projet de la ZAC FLEURY est inscrit au PADD de la commune de Castelsarrasin. Il est cité dans l'**axe 2 et 3 du PADD** :

Axe 2 : Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique attractif et structurant

Orientation 7 : Favoriser l'installation et le développement des entreprises

→ Permettre la réalisation des ZAC de Terre Blanche et de Fleury

Axe 3 : Offrir à chacun une qualité de vie

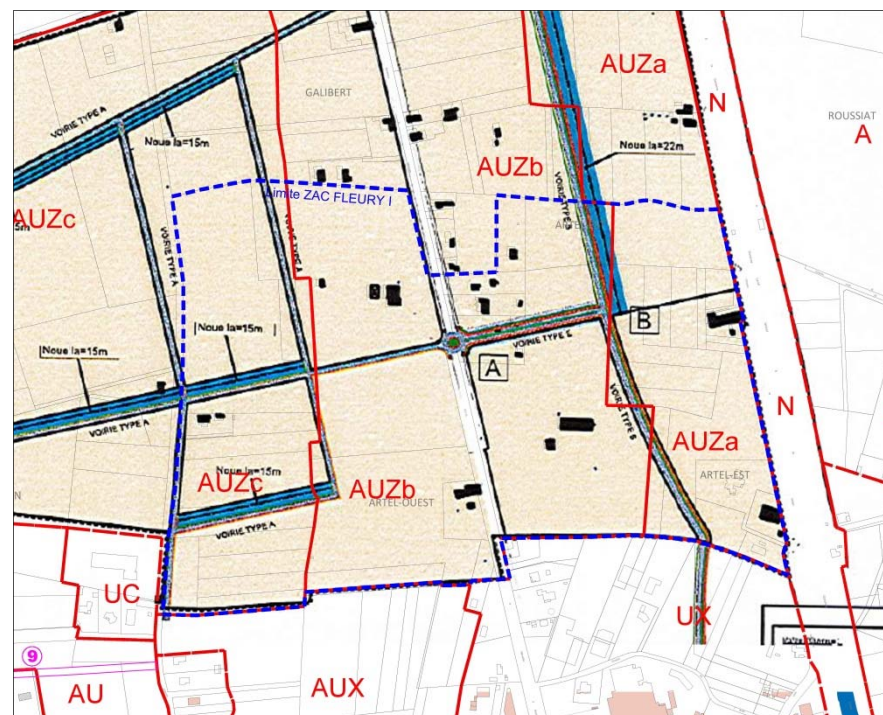
Orientation 3 : Valoriser, pérenniser et développer les équipements

→ Maintenir le niveau d'équipements publics, sportifs et culturels

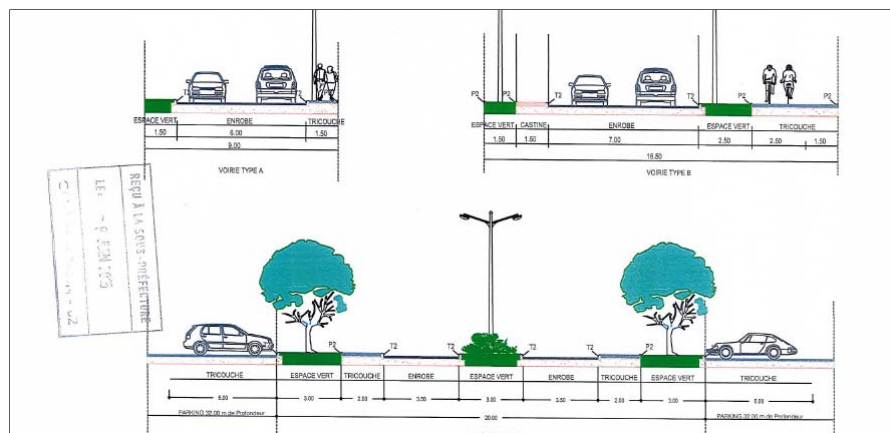
Permettre la réalisation des équipements prévus dans la ZAC Fleury (piscine intercommunale, centre intercommunal d'incendie et de secours...)

* **PLAN MASSE EXTRAIT ZAC FLEURY I**

Le projet comprend l'aménagement sur la RD 813 d'un giratoire de 15 m de rayon. Un réseau viaire structurant est défini et hiérarchisé suivant 3 profils types.

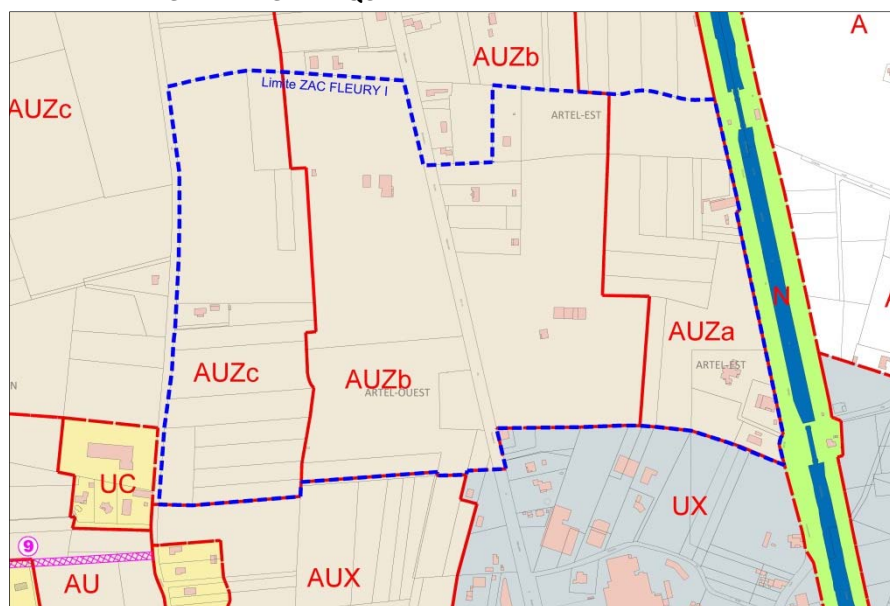


Extrait du plan masse du projet de la ZAC Fleury inscrit au dossier de réalisation superposé au projet de zonage du PLU



Profil type des voies

× REGLEMENT GRAPHIQUE



Extrait du projet de zonage inscrit au PLU

× REGLEMENT ECRIT, EXTRAIT DE LA ZONE AUZb

ARTICLE AUZ-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUZ-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans le secteur AUZb :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts

ARTICLE AUZ-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury »

ARTICLE AUZ-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges

- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE AUZ-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUZ-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Recul constructible le long de la RD 813 suivant une bande de 15 mètres à l'axe de la voie et 35 mètre conformément à la demande de dérogation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 6 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE AUZ-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants

- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les constructions et installations doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

La coloration des façades doit être de couleur sombre ou dans les tonalités claires.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

Il est préconisé des toitures horizontales et/ou à faibles pentes (inférieure à 20 %).

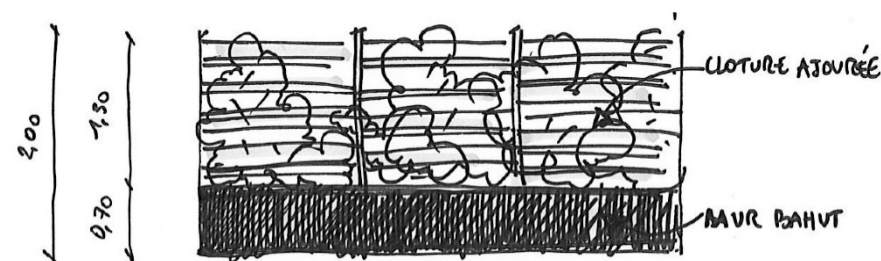
2.2.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être

traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées avec un débit de fuite sur le terrain (arrosage, épandage...).

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE AUZ-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

Des écrans de verdure peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contigües d'une zone destinée à l'habitation.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...*

ARTICLE AUZ-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 habituelles ci-après :

- Constructions destinées au commerce et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics : il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction
- Constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUZ-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUZ-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury ».

3.1.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury ».

- ARTICLE AUZ-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'avec autorisation préalable de la collectivité ou de son délégataire.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble comprenant plus de 3 lots, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation fermée et différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.