



PLAN LOCAL D 'URBANISME COMMUNE DE MONBÉQUI

DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

Pièce 5.2 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du/...../.....

Cachet de la mairie

Cachet de la préfecture

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- Le sursis à statuer
- Les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article (L.111-3 du code rural)

ARTICLE 3 – L'ARTICLE R.123-10-1

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

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

ARTICLE 4– OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

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

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone UA,
- ✓ la zone UB
- ✓ la zone UE
- ✓ la zone UX

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone AU
- ✓ la zone AU0

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone A
- ✓ la zone A1
- ✓ la zone Ap

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- ✓ la zone N

ARTICLE 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

ARTICLE 7 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE 8 - LES SECTEURS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le document graphique a identifié et localisé les éléments de paysage, monuments, sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et les prescriptions de nature à assurer leur protection les éléments à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et culturel, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

✗ *Élément du patrimoine à mettre en valeur et à protéger :*

Le patrimoine repéré au document graphique est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

Le permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

Le permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✗ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

La déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R.421-17 d/).

✗ *Sites archéologiques*

Code du patrimoine

Article L.531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Article L.531-14

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

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

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

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

Article L.522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article R.523-5

Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

Code pénal

Article 322-3-1

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

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

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

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

*** Les chemins piétons à créer ou à conserver**

L'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de MONBEQUI a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être conservés.

* **Cheminements piétons à créer ou à conserver** : Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés (■ ■) sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

*** Trame verte et bleue**

En référence à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur les haies et bois protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'unité urbaine historique de la commune.

Elle comprend un site unique : le bourg-centre. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Plusieurs sites archéologiques reportés au document graphique (pièce 4-1) ont été repérés. Ainsi, tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

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

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

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - ✗ les habitations légères de loisirs
3. L'ouverture de carrières
4. Dans le secteur concerné par le risque inondation défini sur le document graphique, la création de nouveau logement est interdite.

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

1. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✗ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
2. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

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

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouverts à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

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

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

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Soit vers un réseau privé collectant ces eaux
- Soit par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement du front bâti.

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

- ✗ Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ✗ En raison de la topographie, par exemple dans le cas de terrains surélevés par rapport à la voie.
- ✗ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

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

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

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

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

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

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

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

Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✗ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Les réhabilitations et extensions des constructions existantes ne sont pas non plus concernées.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

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

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

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

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

Façades

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

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

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

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

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

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

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel d'1,10 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. La hauteur totale ne pourra dépasser 2,10 mètres.

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

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- ✕ d'un grillage avec ou sans soubassement
- ✕ d'un mur

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

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

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

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

A – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

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

Exemple :

Le calcul se fera en :

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

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

- ✓ *6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

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

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

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

C- MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

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

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

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 150 m².

2. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs péri-urbains (extensions) composés essentiellement de maisons individuelles.

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

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

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

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

1. Les nouvelles constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
 - ✗ les habitations légères de loisirs
 - ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
3. L'ouverture de carrières

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - ✗ à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
 - ✗ à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
2. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :
 - ✗ Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
 - ✗ Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
3. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

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

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

4. Création des cheminements doux

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouverts à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

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

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

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets. Si le réseau public d'assainissement n'est pas présent, les constructions nouvelles doivent être assainies :

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

b-Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'axe des voies.

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

- ✗ Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- ✗ Pour les équipements publics, les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ✗ En raison de la topographie, par exemple dans le cas de terrains surélevés par rapport à la voie.
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

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

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

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

- 1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.
- 3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✗ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

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

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

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

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

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

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

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

Façades

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

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

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

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

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

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

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 0,80 m réhaussé d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

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

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- d'un mur enduit
- d'un grillage
- d'une haie végétale

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

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures... Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

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

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

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

Exemple :

Le calcul se fera en :

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

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

- ✓ *6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

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

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

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

C- MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

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

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

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0,25.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas assujettis.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend deux sites dans le village le long de la RD813. Ces zones, localisées au cœur même du village, sont destinées à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services.

La situation et l'accessibilité de cette zone la rendent très attractive.

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

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

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts et artisanales.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

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

1. Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :
 - ✗ qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comporte des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.
 - ✗ qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
3. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UC 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouverts à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Soit vers un réseau privé collectant ces eaux
- Soit par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1- PAR RAPPORT A LA RD 813

Les constructions principales devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la route départementale.

ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins supérieure à sa hauteur.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

2- FAÇADES

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

3- DISPOSITIFS TECHNIQUES

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

4- LES AIRES DE STOCKAGE

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

5- CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

6- ENSEIGNES ET PUBLICITE

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

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

2- NORMES MINIMALES

Stationnement des véhicules automobiles

Il sera établi **pour les commerces**, une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Stationnement des deux-roues

Il sera établi **pour les commerces**, une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

3 – LES DEPOTS ET AIRES DE STOCKAGE

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant un écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0,5.

Les équipements d'intérêt général ne sont assujettis.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone est en assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

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

1. les constructions et les installations à usage d'équipements collectifs,
2. les constructions liées aux activités de loisirs ;

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

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

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

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

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

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

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à l'égout de toit ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Les couleurs vives sont interdites. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région (cf. nuancier disponible en mairie). Le bardage métallique de teinte sombre est autorisé.

4 - Les toitures

Les toitures seront recouvertes :

- Soit en tuiles de surface courbe
- Soit en bac acier

Les toits terrasses sont admis.

L'installation de panneaux solaires est autorisée si ils s'intègrent au bâtiment.

5 - Les clôtures

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

- 1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.
- 2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.
- 3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants.
- 4- Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, commerciales et industrielles.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'offre d'accueil existante et la développer.

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

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

1. Les installations et travaux divers de type :

- ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
- ✗ les habitations légères de loisirs.
- ✗ les parcs et fermes solaires

2. L'ouverture de carrières

3. Les bâtiments à vocation agricole

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

ARTICLE Ux 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone.

2. Les logements de fonction destinés aux personnes directement liées à l'activité dans la limite d'un logement par activité et à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité.

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

ARTICLE Ux 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2-VOIE NOUVELLE

Les voies nouvelles (double sens de circulation) doivent avoir 6 mètres de chaussée minimum et comporter au moins un chemin destiné aux piétons et aux cycles d'une largeur minimale d'1,5 mètre.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- EAU INDUSTRIELLE

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

3- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets. Si le réseau public d'assainissement n'est pas présent, les constructions nouvelles doivent être assainies :

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

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

c- Eaux résiduaires industrielles

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

4- ÉLECTRICITE

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6 mètres. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

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

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum. Le recul autorisé s'applique à une façade de la construction.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout de toit.

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTERIEUR

1-Généralités

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2- Façades

Toutes les façades devront recevoir un revêtement enduit (cf. nuancier disponible en mairie) ou un bardage métallique ayant une teinte sombre.

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

3- Les clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. Dans tous les cas, elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures séparatives doivent être constituées d'un grillage devant être bordées d'une haie végétale. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;

- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1- HABITATIONS :

il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

2- BUREAUX :

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

2 – ENTREPRISES ARTISANALES, ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPOTS

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

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

ARTICLE Ux 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

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

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

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

Une bande inconstructible de 5 m de large à partir de l'alignement, de part et d'autre de la RD813 sera traitée en espace vert et plantée d'essences locales.

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m². Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU comprend deux sites. Cette zone, en continuité immédiate des zones urbanisées, est destinée à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

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

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

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

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - * les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - * les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

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

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

- 1- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 2- Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect restent compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve également que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

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

ARTICLE AU 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 5 m. Elles devront être accompagnées, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.

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

ARTICLE AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1- PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 m et maximale de 8 mètres de l'alignement de la voie et des emprises publiques.

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

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

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

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

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

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

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

L'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière doit respecter les règlements de sécurité en vigueur.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

- ✕ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✕ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✕ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant
- ✕ Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.
Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

Implantation et terrassement

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

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

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

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

Façades

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

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

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

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

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

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

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 0,80 m réhaussé d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

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

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- d'un mur enduit
- d'un grillage
- d'une haie végétale

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

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

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

Exemple :

Le calcul se fera en :

- ✖ Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- ✖ Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

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

- ✓ 6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

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

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

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

C – MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

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

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

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

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,25.

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

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Monbéqui
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Un **sous-secteur Ap** a été délimité. Dans ce secteur, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

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

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

En zone A

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol notamment l'ouverture de carrières, l'implantation d'éoliennes, à l'exception de celles citées à l'article A2.

En zone Ap

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Création des cheminements doux : Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

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

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande constructible comprise entre 25 et 50 mètres de l'alignement de toute voie publique.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

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

Les terrassements supérieurs à 1,4 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Orientation

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

Façades

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

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

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

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

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

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

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 0,80 m réhaussé d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

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

Les clôtures séparatives devront être composées :

- d'un mur enduit
- d'un grillage
- d'une haie végétale

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

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

3. BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 20 et 35%. Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale du CAUE 82 annexée au présent dossier de PLU) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

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

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

4. PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L.123-1-5.7 du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A1

Caractère de la zone

Le secteur A1 permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

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

ARTICLE A1 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A1 2.

ARTICLE A1 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation, en hébergement touristique ou de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

2. La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'équipement soit suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher.

3. Les annexes, piscines et leurs locaux techniques.

4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

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

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

5. Création des cheminements doux

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE A1 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A1 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

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

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A1 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A1 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD813

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 75 m de l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la voie.

ARTICLE A1 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE A1 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE A1 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A1 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE A1 11- ASPECT EXTERIEUR

Façades

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

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

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

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

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 0,80 m réhaussé d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

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

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- d'un mur enduit
- d'un grillage
- d'une haie végétale

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

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;

- ✱ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE A1 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A1 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une essence équivalente.

ARTICLE A1 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (ZNIEFF, Natura 2000 ...)
- de la présence de la Garonne
- de la prévention des risques d'inondation

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords de la Garonne
- la prise en compte du risque d'inondation.

Elle est exposée aux crues de la Garonne (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

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

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

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

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

1. Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Création des cheminements doux : Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.
5. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

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

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✕ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;

- ✖ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- ✖ Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

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

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- ✖ 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- ✖ 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une essence locale équivalente.

3. Préservation des boisements existants de la trame verte et bleue (application de l'article L.123-1-5.7 du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.