

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- Disposition relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme
- 10- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **7**

ZONE UA	9
ZONE UB	16
ZONE UC	26
ZONE UD	37
ZONE UR	47
ZONE UX	54
ZONE 1 AU	64
ZONE 2 AU	76
ZONE A	80
ZONE N	87

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

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.

R.111.4 : vestige archéologique

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.

R.111.15 : préservation de l'environnement

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.

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains

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 demeures également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer), L 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA
- la zone UB,
- la zone UC et ses sous-secteurs UC a, UC c
- la zone UD et son sous-secteur UD a
- la zone UR
- la zone UX et ses sous-secteurs UX a, UX b

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et les secteurs 1AU, 1AU b, 1AU ha, 1AU hb.
- la zone 2AU et son sous-secteur 2AU X

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et ses sous-secteurs Ah et Ap,

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs Nd, Nh et Nt

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur les sites archéologiques répertoriés par le Service Régional d'Archéologie et identifiés par une trame particulière sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Code du patrimoine, livre V, titre III, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus 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 ».

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées, 32 rue de La Dalbade BP 811 31080 Toulouse cedex 6 (tél. 05.67.73.21.14, fax. 05.61.99.98.82).

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

L'Article 322-3-1 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur:

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)

9- DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE CONTRUIRE ET AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005.

10 - LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Prémption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : (art R 420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Logements sociaux : ils sont définis à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et correspondent aux :

- logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte), conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources;
- logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM,
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique. Cette ancienne bastide organisée en quadrillage géométrique et rigoureux a conservé un tissu dense et continu, distribué en croix par deux voies principales.

La zone UA est une zone destinée à organiser une mixité urbaine forte (habitat, services, commerces, équipements).

Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1-** Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3-** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.4-** Les lotissements à usage d'activités,
- 1.5-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6-** Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7-** Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.8-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9-** Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 1.10 -** Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1 -** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.
- 1.3.** L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1-** Les constructions, installations et extensions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- 2.2-** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3-** En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :
 - Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerá au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.

- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

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

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement, ou dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

1. Limites séparatives latérales

1.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre continu le long des voies, donc sur les deux limites séparatives latérales.

2.1 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 12 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

B - Limite séparative postérieure

1 - Toute construction qui n'occupe pas la totalité de la parcelle, doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, la construction en limite postérieure est possible :

- Pour les annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de ces annexes (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres.
- Pour les parcelles dont la profondeur (mesurée à partir de la limite du domaine public) est égale ou inférieure à 12 m.
- Pour les parcelles d'angle,

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2 soit 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toits terrasses peuvent être envisagés sur des extensions modestes ou lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires, etc... suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

4- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

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

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

5 - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,

- la pose d'un grillage
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales. Une partie des espaces verts sera aménagée en lieu de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...).

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La zone **UB** correspond aux faubourgs anciens qui ont permis l'extension de la bastide, notamment au cours du XIX^{ème} siècle. Le tissu urbain s'organise autour des boulevards de ceinture, le long des rues qui y aboutissent. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, les constructions s'implantent à l'alignement, et souvent en mitoyenneté, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins.

Equipements publics, services, commerces et habitat y sont étroitement mêlés. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement vise à continuer à affirmer ces règles pour une meilleure homogénéité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2-Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,

2.2 - Les constructions et installations à usage industriel,

2.3 - Les lotissements à usage d'activités,

2.4 - Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,

2.5 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

2.6 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

2.7 - Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,

2.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

2.9 - Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.4. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1- Les constructions, installations et extensions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

2.2- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.3- En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

2.4 - Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 2,50 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

En accompagnement de ces aménagements la mise en place d'une signalisation conforme aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est obligatoire.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Un espace public de giration pourra être imposé selon les caractéristiques du projet.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout modelé de terrain ne devra pas créer de préjudice au fond voisin et en particulier au niveau de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3. Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1. Toute construction, doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement, et dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

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

1. Limites séparatives latérales

1.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales. Dans le cas d'implantation en recul de la limite séparative latérale, la construction doit être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe déjà une construction sur l'une des deux limites séparatives, la nouvelle construction s'accolera sur celle-ci.

2. Limite séparative postérieure

2.1. Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2.2. La construction d'annexes en limite séparative postérieure est possible, pour les annexes dont la hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m sans excéder 4 mètres au faîtage sur cette limite, et sur un linéaire de 11 mètres maximum.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2 soit 9 mètres.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

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

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

4- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

5 - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,
- la pose d'un grillage,
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations et opérations d'ensemble :

- **une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.**
- deux places pour une surface comprise entre 60 à 130 m² de surface de plancher.
- deux places plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au dessus de 130 m², pour une surface supérieure à 130 m².

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

2- Bureaux, services publics et commerces dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m²:

- une place par tranche de 50 m² de surface de vente.

3- Commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m²

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement,

4- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restaurant.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

8- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

9- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'un massif végétal composé d'arbustes pour 6 emplacements.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements, les espaces libres seront de 50 m² par lot et jamais inférieur à 200 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés comprenant des lieux de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...). Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

La zone UC correspond aux extensions les plus récentes du bourg, Elle vient entourer en deuxième couronne, les secteurs historiques denses UA et UB. C'est une urbanisation réalisée soit sous forme de lotissements, soit sous forme de constructions isolées ou une juxtaposition de constructions. Il en résulte un tissu très hétérogène où existent de nombreux terrains vides. La zone est à vocation principale d'habitat.

Elle est entièrement desservie par le réseau public d'assainissement.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UC qui entoure la zone UB des faubourgs, et où le commerce et l'artisanat sont autorisés,
- le secteur UC a, plus en périphérie, moins dense que le UC, à dominante habitat,
- le secteur UC c, réservé aux commerces.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans tous les secteurs :

- 1.1- Les constructions et installations à usage industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.3- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.4- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.6- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.7- Les clôtures et constructions implantées à moins de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères.

Dans les secteurs UC et UC a :

- 1.8- Les lotissements à usage d'activités,
- 1.9- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.10- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, sous réserve des conditions fixées à l'article 2.

Dans le secteur UC c :

- 1.11- Les constructions et installations à usage d'artisanat,
- 1.12- Les constructions et installations à usage d'habitat sous réserve des conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou

d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

2.3- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

Dans les secteurs UC et UC a :

2.4- Les constructions, installations et extensions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur UC c :

2.5- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie. La largeur des accès sera au minimum de 4 m.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 2,50 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

En accompagnement de ces aménagements la mise en place d'une signalisation conforme aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est obligatoire.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Un espace public de giration pourra être imposé selon les caractéristiques du projet.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout modelé de terrain ne devra pas créer de préjudice au fond voisin et en particulier au niveau de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de :

1.1. Pour les routes départementales :

- au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la voie.

1.2. Pour les autres voies :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies, emprises publiques ou cheminements doux quand ils existent.

2. Dans le cadre des implantations spécifiques (autour de l'ancienne papeterie) portées sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en retrait. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres par rapport à l'implantation spécifique.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

4. En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,

- 20 m pour les autres constructions.

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

1. Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres

2. La construction d'annexes en limite séparative est possible, pour les annexes dont la hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m sans excéder 4 mètres au faîtage sur cette limite, et sur un linéaire de 11 mètres maximum.

3. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UC :

L'emprise au sol est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 35% dans le cas d'implantation d'une piscine.

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

2. Dans le secteur UCa :

L'emprise au sol est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 30% dans le cas d'implantation d'une piscine.

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

3. Dans le secteur UC c :

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

3 - Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

4 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Pour les constructions publiques dans l'ensemble de la zone, et les constructions à vocation commerciale dans le secteur UC c, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs

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

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

4- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

5 - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,
- la pose d'un grillage,
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

6. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Habitations et opérations d'ensemble :

- **une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.**
- deux places pour une surface comprise entre 60 à 130 m² de surface de plancher.
- deux places plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au dessus de 130 m², pour une surface supérieure à 130 m²

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

Opérations d'ensemble dans la zone UC et UC a :

- 1,5 place supplémentaire par logement, annexée à la voirie.

2- Bureaux, services publics et commerces dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m²:

- une place par tranche de 50 m² de surface de vente.

3- Commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m²

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement,

4- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre.

Deux places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restaurant.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

8- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

9- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'un massif végétal composé d'arbustes pour 6 emplacements.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements, les espaces libres seront de 50 m² par lot et jamais inférieur à 200 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés comprenant des lieux de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...). Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UD

Extrait du rapport de présentation :

La zone **UD** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse ou linéaire qui constituent la couronne urbanisée la plus éloignée du centre. Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UD** entièrement desservi par le réseau public d'assainissement,
- **Un secteur UD a** correspondant à la partie en assainissement autonome,

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 06 janvier 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1-** Les constructions et installations à usage commercial, industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2-** Les constructions et installations à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.3.** Les lotissements à usage d'activités,
- 1.4-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5-** Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6-** Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8-** Le dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.8-** Les clôtures et constructions implantées à moins de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères.
- 1.10-** Dans les secteurs touchés par le PPRI, les constructions et installations non conformes à la réglementation du PPRI.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

- 1.1.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2.** L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1-** Les constructions et installations à usage d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage,
- 2.2-** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3-** En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :
 - Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.

- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- Dans les secteurs soumis au PPRI, les constructions et occupations du sol admises à condition qu'elles respectent le règlement du PPRI.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie. La largeur des accès sera au minimum de 4 m.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 2,50 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

En accompagnement de ces aménagements la mise en place d'une signalisation conforme aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est obligatoire.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Un espace public de giration pourra être imposé selon les caractéristiques du projet.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Pour le secteur UD :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour le secteur UD a :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout modelé de terrain ne devra pas créer de préjudice au fond voisin et en particulier au niveau de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les routes départementales :**

- au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la voie.

- **Pour les autres voies et emprises publiques :**

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies, emprises publiques ou cheminements doux quand ils existent.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

3. En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

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

1. Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres,

2. La construction d'annexes en limite séparative est possible, pour les annexes dont la hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m sans excéder 4 mètres au faîtage sur cette limite, et sur un linéaire de 11 mètres maximum.

3. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 30% dans le cas d'implantation d'une piscine.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

3 - Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

4 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs

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

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

4- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

5 - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,
- la pose d'un grillage,
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,

- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

6. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations et opérations d'ensemble :

- une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.
- deux places pour une surface comprise entre 60 à 130 m² de surface de plancher.
- deux places plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au dessus de 130 m², pour une surface supérieure à 130 m²

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

Opérations d'ensemble:

- 1,5 place supplémentaire par logement, annexée à la voirie.

2- Bureaux, services publics et commerces dont la surface est comprise entre 50 et 200 m²:

- une place par tranche de 50 m² de surface de bureau ou de surface de vente.

3- Commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m²

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement,

4- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre.

Deux places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restaurant.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

8- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

9- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'un massif végétal composé d'arbustes pour 6 emplacements.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements, les espaces libres seront de 50 m² par lot et jamais inférieur à 200 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés comprenant des lieux de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...). Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UR

Extrait du rapport de présentation :

La zone **UR** est une zone urbaine dite de renouvellement urbain destinée à l'accueil d'activités de qualité contribuant à la valorisation du site de l'ancienne papeterie et de ses abords immédiats. Ces activités pourront être à caractère industriel, de service, d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de restauration, mais aussi d'équipements de loisirs et de tourisme et d'habitat.

La zone comprend deux bâtiments à protéger conformément aux dispositions de l'alinéa h de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également, un espace soumis à un risque potentiel d'affaissement de terrain, celui-ci est identifié sur le document graphique conformément aux dispositions de l'alinéa b de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1- Les constructions et installations à usage industriel autres que celles énoncées à l'article 2,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions à usage d'habitat, autres que celles énoncées à l'article 2,
- 1.4- Le stationnement des caravanes,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme autres que celles énoncées à l'article 2,
- 1.7- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1- Les constructions et installations à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'industries compatibles avec l'ensemble des activités de la zone,
- 2.2- Les constructions à usage d'habitation soit à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone. Les locaux d'habitation doivent dans tous les cas faire partie des locaux d'activités sans en être la partie dominante.
 - qu'elles favorisent la réhabilitation et la valorisation du bâti existant ou qu'elles répondent à des projets spécifiques en lien avec le site et qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble.
- 2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

2.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, commerciale, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation du site.

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et ce, à partir de trois lots desservis.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle à usage habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

2 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, à condition qu'elles soient dans le prolongement de l'existant, et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à un minimum de 5 mètres de celui-ci.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

ARTICLE UR 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

2- Les façades extérieures de toutes les constructions doivent être en harmonie avec les matériaux existants sur le site (brique, métal, verre).

3 - Bâtiments à usage d'activités :

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

4 - Bâtiments à usage d'habitation et d'annexe liés à une activité :

Les bâtiments à usage d'habitation et annexes liés à une activité doivent être traités de façon similaire par rapport aux bâtiments principaux implantés sur une même parcelle.

5 - Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une unité de style ou d'apparence avec les bâtiments implantés sur la même parcelle.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Toutes les aires d'entreposage doivent disposer d'écrans paysagers, à dominante végétale, ils doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

- une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.
- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

2- Commerces :

- commerce dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :
Une place par tranche de 50 m² de surface de vente,
- commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :
Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher.

5- Constructions à usage industriel :

Une place de stationnement pour 80m² de surface de plancher de la construction.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place par véhicule léger pour 200m² de surface de plancher de construction et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher de construction.

6- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

8- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

9- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions dans le paysage.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UX

Extrait du rapport de présentation :

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services, et des entrepôts commerciaux.

On distingue plusieurs secteurs :

- **les secteurs UX**, à vocation dominante artisanale, situés aux lieux-dits « Frappat », « la Mouscane » et « Larramet », raccordés au réseau collectif d'assainissement,
- **le secteur UX a**, à vocation dominante industrielle, situé au lieu-dit « Fromissard », et équipé d'un assainissement autonome spécifique pour l'ensemble des bâtiments de la zone,
- **le secteur UX b**, à vocation dominante artisanale, situé aux lieux-dits « Fromissard nord », « Chateauroux », « Borde Neuve » et « Borde-Haute » en assainissement autonome.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 06 janvier 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- 2.1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 2.3- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 2.4- Le stationnement des caravanes,
- 2.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 2.6- Les dépôts de véhicules,
- 2.7- Les clôtures et constructions implantées à moins de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères,
- 2.8- Dans les zones touchées par le PPRI, toutes constructions ou occupations du sol contraires aux prescriptions PPRI.

Dans les secteurs UX, UX b :

- 2.9- .les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

Dans les secteurs UX, UX b :

- 2.2- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage

ou la direction des établissements édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

Dans les secteurs UX :

2.4- les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation de la zone d'activités et plus largement de l'entrée de ville.

Dans le secteur UX a :

2.5- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifié dans le secteur.

Dans les secteurs soumis au PPRI :

2.5- les constructions et occupations du sol admises à condition qu'elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la RD 813 et la RD 928 n'est autorisé en dehors de ceux existants ou prévus en emplacement réservé.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

2. Voirie

Pour tous les secteurs :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Pour les secteurs UX et UX b :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Pour les secteurs UX :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les secteurs UX a et UX b :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Sur chaque terrain, la maîtrise du débit sera réalisée par des systèmes de rétention enterrés.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par la commune.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1. Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

Pour les secteurs UX, UX b :

- RD 813 :

- 25 m minimum par rapport à l'emprise de la voie pour les activités commerciales et industrielles,
- 75 m minimum par rapport à l'emprise de la voie pour les autres constructions.

- Autres voies et emprises publiques :

- 10 m. minimum par rapport à l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

Par rapport au domaine public fluvial :

- 6 m par rapport à la limite d'emprise, pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau.
- 20 m par rapport à la limite d'emprise, pour les autres constructions.

Pour le secteur UX a :

- 10 m minimum par rapport à l'emprise de toutes les voies.
- 100 m minimum par rapport à l'axe de l'A 62 pour toutes les constructions.

Pour les secteurs UX b :

- 10 m. minimum par rapport à l'emprise de toutes les voies pour toutes les constructions.

2 - Des implantations différentes pourront être admises, pour l'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Pour les secteurs UX et UX b (sauf le secteur de Borde Haute) :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Si deux constructions implantées sur deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Pour le secteur UX a :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 10 mètres.

3 - Pour le secteur UX b de Borde-Haute :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

4-Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourront être autorisés, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance minimum de 4 mètres, et tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Pour les secteurs UX, UX b :

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Pour les secteurs UX a :

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

Pour les secteurs UX :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

Pour le secteur UX a et UX b :

Pour les constructions à usage d'habitation et de service, indépendantes du bâtiment d'activité, la hauteur maximale ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1) soit 7m.

Pour les constructions à usage industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 25 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Pour tous les secteurs :

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Cette unité architecturale sera transcrite par un choix de formes, de couleurs, et de matériaux de construction appliqué à chacun des bâtiments.

2 - Pour le secteur UX a :

a- Façades

Seront privilégiés les matériaux, tels que le béton, le bois, le bac acier, et le polycarbonate.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

b- Clôtures :

Toutes les clôtures, en limite du domaine public et au droit des aires stockage, de livraison et de parking devront être constituées d'une grille ou d'un grillage, et seront obligatoirement doublées d'une haie végétale de préférence d'essences locales mélangées d'une hauteur de 2,00 m. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

3 - Pour les secteurs UX et UX b :

a- Conditions générales :

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront préférentiellement intégrés au bâtiment principal d'activités.

b- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

c- Toitures

Les toitures seront couvertes soit à l'identique des constructions à usage d'habitat pour les petits volumes à deux pentes, soit avec les matériaux traditionnels de zone artisanale.

Les toitures terrasse, et les éléments techniques (photovoltaïques, solaires, etc...) sont autorisés, à condition qu'ils s'intègrent dans l'architecture globale des bâtiments.

Agrandissement des constructions existantes : la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

d- Clôtures

Toutes les clôtures en limite du domaine public devront être constituées d'un muret bas de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille rigide ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Toutes les clôtures au droit des aires de stockage, de livraison et de parking, seront obligatoirement doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées, d'une hauteur de 2,00 m.

4. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1. Dans tous les secteurs :

1.1. Habitations :

Logement de fonction : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

1.2. Commerces :

Une place pour 50 m² de surface de plancher.

1.3. Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et une place de stationnement par poste de travail.

1.4. Bureaux :

Une place pour 50 m² de surface de plancher.

1.5. Activités :

Une place pour 80 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place par véhicule léger pour 200 m² de surface de plancher de construction et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher de construction.

1.6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

1.7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

Dans le secteur UX a :

Les espaces plantés doivent correspondre au moins à 10% de la superficie totale du terrain.

Sur les parties destinées au stationnement de véhicules léger, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'ensemble du site sera ceinturé par un espace boisé.

Dans les secteurs UX, UX b :

Une surface non bâtie d'au moins 20% de la superficie totale du terrain, sera destinée au traitement paysager de chaque parcelle. Elle ne servira ni à la circulation, ni au stationnement des véhicules, ni aux surfaces d'exposition, et sera engazonnée et plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Cette zone paysagée sera en façade sur l'espace public.

Les essences seront choisies parmi les celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

4 - Zones humides :

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1 AU

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

On distingue plusieurs secteurs à vocation habitat **et / ou d'équipements publics**.

- **les secteurs 1AU** : de Sabis Nord, Carrie, Peyret et Tuquel, Lagafette, Lacarral ouest, Larramet, Roussel, Soudène, Traverses, Vieux Cimetière, et de Lacoste **sur lequel l'aménagement de plusieurs équipements publics et constructions d'intérêt collectif de première importance sont prévus, dont notamment un futur lycée programmé en continuité du collège. Les accès et les espaces publics s'organiseront dans une logique d'ensemble (bus scolaire, parvis piéton, liaisons cyclables, stationnements, ...). Plusieurs autres équipements publics liés aux sports et aux loisirs y sont également envisagés sur les terrains communaux attenants. Enfin la partie la plus au nord doit accueillir un second accès sur la RD 928 et des programmes de logements.**

- **le secteur 1AUd** du lieu-dit « Percin » en assainissement autonome,

- **le secteur 1AUha** du lieu-dit « le rat » est réservé à l'aménagement d'un projet d'habitations adaptées,

- **le secteur 1AUhb** du lieu-dit « le rat » correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

Hormis le secteur de Percin, ces secteurs seront raccordés à l'assainissement collectif.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- 1-1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1-2- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts,
- 1-3- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 1-4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1-5- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1-6- Les clôtures et constructions implantées à moins de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères,

Dans les secteurs 1AU ha, 1AU hb :

- 1-7- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

Dans les secteurs 1AU, 1AU d :

- 1-8- Les constructions et installations à usage de commerces et d'artisanat, autres que celles visées à l'article 2,
- 1-9- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1-10- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1-11- Les opérations d'aménagements et constructions autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappel :

- 1.1- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.
- 1.3- Les résidences mobiles et les caravanes constituant l'habitat permanent sont soumises à déclaration préalable lorsque l'installation dure plus de trois mois consécutifs.
- 1.4- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

Dans les secteurs 1AU, 1AU d :

2.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage, **cette surface est portée à 200 m² sur le secteur 1AU de Lacoste.**

2.4- Toute construction ou installation autorisée à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- qu'elles soient réalisées, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements,

2.5- En application de l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerá au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.
- **Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements associés à un équipement public et pour les constructions d'intérêt collectif.**

2.6- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage stationnement ouvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

Dans le secteur 1AU ha :

2.7- Les installations de résidences mobiles, caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis et qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,

2.8- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Dans le secteur 1AU hb :

2.9- Les résidences mobiles, et caravanes à condition qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,

2.10- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vocation de la zone.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Dans les secteurs 1AU ha et 1AU hb, un seul accès sera autorisé par secteur.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur la RD 50 seront regroupés et aménagés de façon qualitative et sécurisée.

Les accès sont soumis à permis de voirie. La largeur des accès sera de 4 m. En entrée ou sortie, un cône de vision doit être gardé au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et ce, à partir de trois lots desservis.

Dans les secteurs 1AU ha et 1AU hb, la largeur minimale de la chaussée sera de 6 mètres.

Pour tous les autres secteurs :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 2,50 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

En accompagnement de ces aménagements la mise en place d'une signalisation conforme aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est obligatoire.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Un espace public de giration pourra être imposé selon les caractéristiques du projet.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Les axes structurants figurant sur les schémas d'aménagement devront être plantés d'arbres d'alignement de part et d'autre.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Pour tous les secteurs sauf le secteur 1AU d :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour le secteur 1AU d :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Sur chaque terrain, la maîtrise du débit sera réalisée par des systèmes de rétention enterrés.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par la commune.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance :

1 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

Par rapport aux routes départementales :

- au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la voie,

Autres voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise,

2 - Pour les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

- Voie d'accès :

- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement, et dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités

- foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
 - Pour les équipements publics **et les constructions d'intérêt collectif**, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
 - En bordure des voies internes d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

- 4 -** En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :
- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
 - 20 m pour les autres constructions.

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

1 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres,

La construction d'annexes en limite séparative est possible, pour les annexes dont la hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m sans excéder 4 mètres au faîtage sur cette limite, et sur un linéaire de 11 mètres maximum.

2. Pour les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

Toute construction ou installation (caravanes...) doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics **et les constructions d'intérêt collectif**, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 35% dans le cas d'implantation d'une piscine.

Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

3 - Les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

2 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

a- Toitures

A l'exception des vérandas ou abris de jardins démontables, les toitures à versants seront couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet, et leur pente n'excédera pas 35 %. Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements associés à un équipement public ou d'intérêt collectif.

Les galeries, balcons, terrasses, fenêtres de toits, verrières, éléments techniques : panneaux solaires..., sont autorisés et seront intégrés de façon harmonieuse dans les volumes des bâtiments. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les logements associés à un établissement recevant du public dans l'ensemble de la zone, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

b- Parements extérieurs

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

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

Les bâtiments collectifs ou les ensembles d'habitation seront desservis par une antenne collective.

c- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

d - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,
- la pose d'un grillage,
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.
- **Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif pourront avoir des clôtures avec des caractéristiques différentes et des hauteurs supérieures pour prendre en compte les contraintes liées à la sécurité.**

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.
- **Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif pourront avoir des clôtures avec des caractéristiques différentes et des hauteurs supérieures pour prendre en compte les contraintes liées à la sécurité.**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

Les fonctions techniques (compteurs EDF, Telecom, eau, boîtes aux lettres, interphones, etc...) seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

3 - Pour tous les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

- Clôtures

Elles seront réalisées par la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales mélangées.

Les fonctions techniques (compteurs EDF, Telecom, eau, boîtes aux lettres, etc...) seront intégrées dans un muret situé à l'entrée.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs 1AU ha et 1AU hb :

a - Habitations :

- **une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.**

- deux places pour une surface comprise entre 60 à 130 m² de surface de plancher.

- deux places plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au dessus de 130 m², pour une surface supérieure à 130 m²

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

Opérations d'ensemble :

1,5 places supplémentaires par logement, annexées aux espaces collectifs de chaque opération.

b - Commerces :

Une place pour 50 m² de surface de plancher.

c - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et une place de stationnement par poste de travail.

d - Bureaux :

Une place pour 50 m² de surface de plancher. **Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

e - Activités :

Une place pour 80 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place par véhicule léger pour 200 m² de surface de plancher de construction et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher de construction.

f - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement, **cette surface peut être utilement comprise dans celle du garage lorsque celui-ci est prévu.**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :

- école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,

- collège et lycée : 1 place vélo pour 10 élèves,

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,

- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

2 - Pour le secteur IAU ha :

- Habitations :

Par habitat construit : une place de stationnement pour les résidences mobiles ou caravanes et deux places de stationnement pour les véhicules.

3 - Pour le secteur IAU hb :

Au minimum deux places de stationnement (caravanes) par emplacement et deux places de stationnement pour les véhicules.

4 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

Pour toute construction, l'autorité qui délivre **l'autorisation d'urbanisme** pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'un massif végétal composé d'arbustes pour 6 emplacements.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements, les espaces libres seront de 50 m² par lot et jamais inférieur à 200 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés comprenant des lieux de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...). Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2 AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone 2AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs qui seront raccordés ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Cette zone comprend les secteurs :

- 2AU à vocation d'habitat, aux lieux-dits Montagne, Sabis, Gaillou, Terragnères, Mélassou Sud, **Lacoste Est**
- 2AUX à vocation d'activités, au lieu-dit Melassou.

Lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable, une modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001, du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappel :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement et dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²,

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES

En cas d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au maximum, égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-Espaces boisés classés :

Sans objet.

2-Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité. Elle couvre une grande partie du territoire.

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend un sous-secteur Ah qui correspond à l'ensemble des constructions non agricoles situées en zone agricole. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions.

Elle comprend également un sous secteur Ap correspondant à la zone de protection de la forêt d'Agre avec comme objectif de limiter les constructions sur ce secteur.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 06 janvier 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2- sont interdites :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1-Rappels :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.4. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

2.1.1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.1.3. Les clôtures et constructions à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères.

2.1.4. Dans les secteurs soumis au PPRI, les constructions et occupations du sol admises à condition qu'elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe.

2.1.5. Dans les secteurs identifiés par une trame particulière liée à la protection des sites archéologiques sur le plan de zonage, les activités agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de détérioration des sites archéologiques existants.

2.2. Dans le secteur A :

2.2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation et leur extension, à la double condition :
- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles ou à l'accueil de travailleurs saisonniers.

- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

2.2.3. En application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- qu'ils soient réhabilités dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, et avec un accompagnement paysager qualitatif,
- que la surface additionnelle, dans le cas de l'extension du bâtiment d'origine, ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,

2.2.4. Les installations classées et leurs extensions si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Dans le secteur Ap :

2.3.1. Les extensions de constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.3.2. Les installations classées et leurs extensions si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.4. Dans le secteur Ah :

2.4.1. L'aménagement, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²,

2.4.2. La création d'annexes et les piscines à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

2-Voirie

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

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

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

2-Assainissement :

2.1-Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

1- Pour l'A 62, à une distance minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions,

2- Pour la RD 813, à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions agricole d'activités.

- 75 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions à usage d'habitat,

3- Pour la RD928, à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

4- Pour toutes les autres voies, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe.

5- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui ci-dessus, pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

1- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2- Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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 DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 10 mètres sous sablière,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

3- Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2- Pour les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont interdits.

Les toitures recevant des panneaux photovoltaïques sont autorisées, elles devront cependant être à 2 pentes, et s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des bâtiments d'exploitation.

2- Pour les constructions à usage agricole dans le secteur Ap :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant permettant la meilleure inscription dans le site.

3- Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

4- Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

4 – Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

5 - Zones humides :

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune ayant une valeur écologique.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** : il correspond aux masses boisées existantes sur la commune et plus particulièrement la forêt d'Agre, sur une large partie Sud-Est ainsi qu'à la zone naturelle de la Garonne. Il recouvre également les zones inondables des ruisseaux, et les continuités écologiques le long des cours d'eau,
- **Le secteur Nh** qui comprend l'ensemble des constructions situées dans la zone naturelle. Il a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions.
- **Le secteur Nt** correspond aux secteurs de tourisme et de loisirs de la commune (canal latéral à la Garonne et canal de Montech, camping),
- **Le secteur Nd** correspond aux aires de l'autoroute.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 06 janvier 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2- sont interdits :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.4. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

2.1.1. Les constructions et occupations du sol admises dans les zones PPRI, à condition qu'elles se soumettent aux prescriptions du PPRI joint en annexe.

2.1.2. 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.

2.1.3. Les installations classées et leurs extensions si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.2.4. Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.2. Dans le secteur N :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

2.3. Dans le secteur Nh :

2.3.1. L'aménagement, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²,

2.3.2. La création d'annexes à l'habitat et de piscines à condition qu'elles se situent à proximité du bâtiment principal.

2.4. Dans le secteur Nt :

2.4.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m².

2.4.2 Les constructions et installations liées au projet d'aménagement de la pente d'eau de Montech, y compris les extensions des bâtiments existant sans limite de surface,

2.4.3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

2.5. Dans le secteur Nd :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation du secteur.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Tout accès nouveau sur la RD 813 ou la RD 928, non défini par un emplacement réservé au présent PLU, est interdit.

2-Voirie :

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

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

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

2-Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être implantée, dans tous les secteurs :

1- Pour la A 62, à une distance minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

2- Pour la RD 813, à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

3- Pour la RD928, à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

4- Pour toutes les autres voies et emprises publiques :

- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

5- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

- Pour les constructions ou installations, lorsque des raisons techniques l'imposent par rapport à la spécificité de la vocation du secteur.

6- En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations liées au projet global d'aménagement de la pente d'eau de Montech.

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

1 - À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 - Des implantations différentes ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement, d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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 DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres sous sablière,
Pour les bâtiments agricoles et d'activités : 10 mètres sous sablière.

3 - Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités autorisées dans les secteurs. Ce dépassement est autorisé pour les constructions et installations liées à l'aménagement du projet de la pente d'eau de Montech,

4 Dans le secteur Nd :

Non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

Dans les secteurs concernés par les continuités écologiques mises en place le long des ruisseaux, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

2- Pour les constructions à usage agricole dans le secteur N :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont interdits.

3- Pour tous les bâtiments dans tous les secteurs :

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés.

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

4- Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

4 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

5 - Zones humides :

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le

document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.