

P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

**CASTELSARRASIN**

**5 – REGLEMENT**

**5.1- PIECES ECRITES**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Mise à disposition du public		Approuvée
3 juin 2019	3 juillet 2019	9 juillet 2019



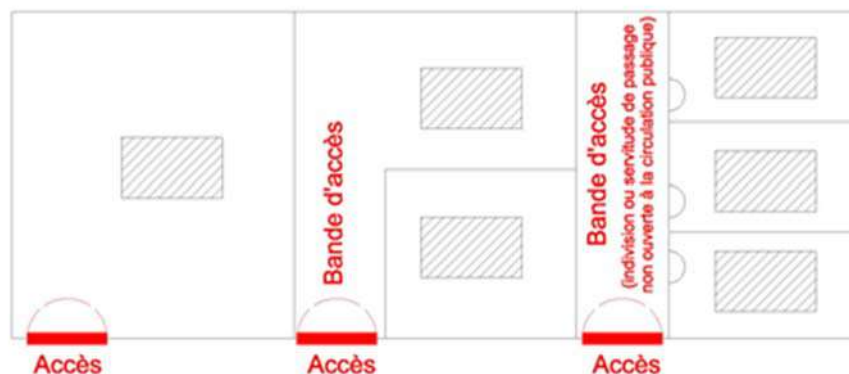
<b>Lexique .....</b>	<b>2</b>
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>7</b>
Article 1 – Champ d’application territorial.....	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures .....	9
Article 5 - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.....	9
Article 6 - Stationnement automobile .....	9
Article 10 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	11
<b>zone UA .....</b>	<b>13</b>
<b>zone UB.....</b>	<b>22</b>
<b>zone UC.....</b>	<b>32</b>
<b>zone UD .....</b>	<b>42</b>
<b>zone UX.....</b>	<b>52</b>
<b>zone AU .....</b>	<b>61</b>
<b>zone AUE.....</b>	<b>71</b>
<b>zone AUX .....</b>	<b>76</b>
<b>zone AUZ.....</b>	<b>84</b>
<b>zone AU0.....</b>	<b>93</b>
<b>zone N.....</b>	<b>94</b>
<b>zone A.....</b>	<b>102</b>
<b>Annexes réglementaires.....</b>	<b>109</b>

## LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

### Accès :

L'accès est le passage entre une voie ouverte à la circulation publique et une unité foncière. Un accès peut être un porche ou un portail. Au présent règlement, l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.



### Affouillements et exhaussements :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai. Un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas.

### Alignement :

L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

### Annexes :

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal, constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m. Elles comprennent notamment :

- Les abris de jardin
- Les remises
- Les ateliers
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement
- Les garages extérieurs au logement
- Les locaux techniques

Les annexes ne font pas corps avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier ou une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes mais des extensions.

### Carrières :

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

**Changement de destination :**

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les cinq destinations et l'article R.151-28 vingt sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'habitation
  - Les constructions destinées au logement
  - Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service
  - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
  - Les constructions destinées à la restauration
  - Les constructions destinées au commerce de gros
  - Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
  - Les constructions destinées aux salles de cinéma
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacles
  - Les constructions destinées aux équipements sportifs
  - Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Les constructions destinées à l'industrie
  - Les constructions destinées aux entrepôts
  - Les constructions destinées aux bureaux
  - Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

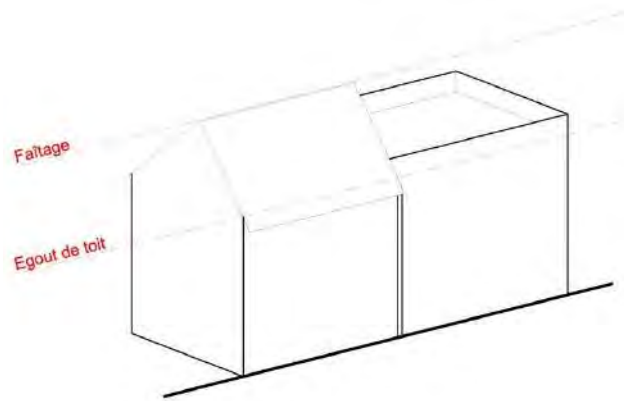
Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories. Aucune autorisation d'urbanisme n'est donc nécessaire en cas de changement de sous-destination au sein d'une même destination.

**Clôture :**

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**Egout de toit et faitage :**

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.



Le faitage est l'arête du toit.

### **Espaces libres :**

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme des espaces libres.

Les places de stationnement automobile non construites sont considérées comme des espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si elles sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

### **Extension des constructions :**

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher de construction et/ou de l'emprise au sol existantes d'une construction. Une extension peut être faite en hauteur et/ou à l'horizontal.

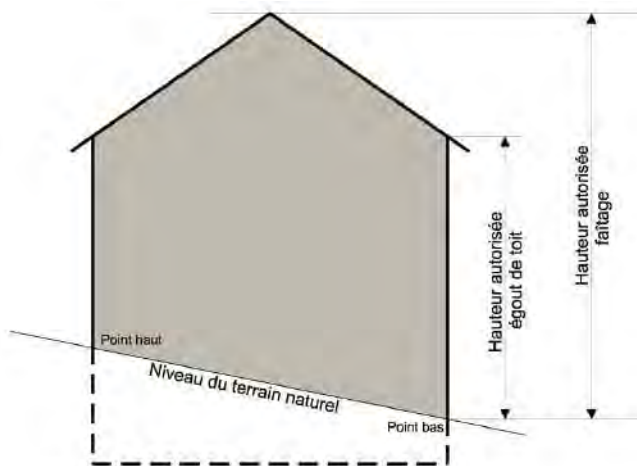
### **Façade :**

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction comportant des baies principales ou secondaires (y compris les parements extérieurs et éléments de composition tels que saillies, balcons, modénatures, etc...).

**Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

**Limites séparatives :**

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public ou accessible au public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

**Marges de recul :**

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques signifient que les constructions doivent être implantées en recul, le plus souvent par rapport à une voie. Il s'agit de l'expression graphique d'une règle d'implantation des nouvelles constructions sur un terrain. Elle n'empêche pas l'entretien ou la rénovation des constructions existantes dans ces marges.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou partie de construction, y compris souterraine, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Il en est de même pour les extensions ou les surélévations de bâtiments existants.

Toutefois, sont autorisés dans les marges de recul :

- Les éléments de construction tels que balcons, auvents, avancées de toiture, éléments architecturaux
- Les piscines et les abris de jardin
- Les clôtures
- Les équipements techniques liés aux différents réseaux
- Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants

**Terrain enclavé :**

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

**Unité foncière :**

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

**Voie et emprise publique :**

Toutes les voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et toutes les emprises publiques. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.



## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
- Des secteurs de mixité sociale
- Des prescriptions particulières liées à l'étude « Amendement Dupont », article L.111-8 du Code de l'Urbanisme

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

### **3-1 LES ZONES URBAINES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant au centre-ville (bâti dense et à l'alignement, hauteur de R+3 en moyenne). Elle comprend le secteur **UAa**, correspondant au périmètre de restriction de changement de destination
- **La zone UB**, correspondant à la zone d'extension de la première couronne (bâti dense et à l'alignement comprenant de nombreux jardins ceinturés, hauteur de R+3 en moyenne)
- **La zone UC**, correspondant aux quartiers d'habitat assez récents. Elle comprend le secteur **UCa**, correspondant aux zones destinées aux activités militaires
- **La zone UD**, correspondant à la zone pavillonnaire ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement (constructions individuelles en bande et collectifs)
- **La zone UX**, correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comprend le secteur **UXa**, correspondant à l'aérodrome intercommunal de Castelsarrasin-Moissac, et les secteurs **UXb**, **UXh**, **UXi** et **UXx**.

### **3-2 LES ZONES A URBANISER :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs **AUa**, **AUb** et **AUc**
- **La zone AUE**, destinée à la réalisation d'un camping
- **La zone AUX**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Terre Blanche
- **La zone AUZ** correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Fleury. Elle comprend les secteurs **AUZa**, **AUZb** et **AUZc**. Le secteur **AUZc** comprend un **sous-secteur AUZc1**
- **La zone AU0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification du Plan Local d'Urbanisme

### **3-3 LES ZONES NATURELLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. **La zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Na**, destiné à une aire de sédentarisation des gens du voyage
- **Nb**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- **Ng**, zone réservée aux carrières
- **Npv**, zone destinée à la création de parcs photovoltaïques
- **NL/NL1**, zone réservée aux activités sportives et de loisirs

### **3-4 LES ZONES AGRICOLES :**

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### **ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

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

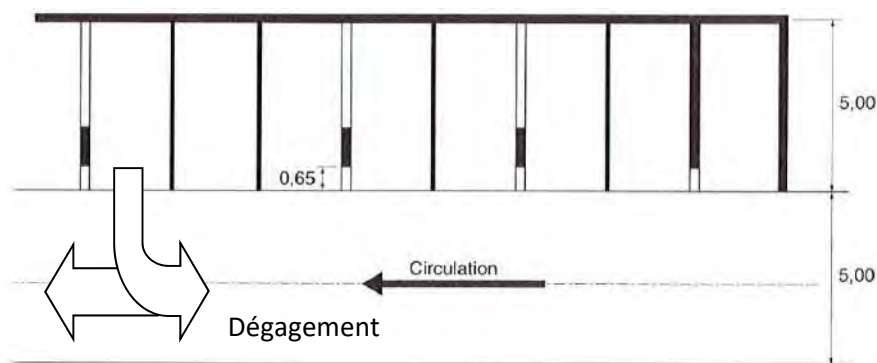
- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, lignes et ouvrages de transport d'électricité HTB, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

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

#### **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 5 mètres



- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45°
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 4 mètres
  
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5,50 mètres
  - Largeur : 2 mètres
  - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

#### **ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU**

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule par « passage bateau » peut être imposé.

#### **ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906 d'une part, et d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

#### **ARTICLE 9 – INTEGRATION DES ELEMENTS EN SAILLIE OU EN RETRAIT DES FAÇADES**

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :
  - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre
  - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre

- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
- les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

## **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES**

### **10.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :**

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

### **10.2 -LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**

Fixés par arrêté préfectoral du 31 juillet 2014, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995) ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans les annexes. La zone d'influence de ces axes est reportée sur des documents graphiques annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Concernant l'aérodrome, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 1999.

### **10.3 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

La commune de Castelsarrasin est soumise au **Plan de Prévention du Risque Inondation Garonne Amont** approuvé le 6 novembre 2000 et modifié le 27 août 2014.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

La société BUTAGAZ est sous le régime de l'autorisation avec servitudes (AS) au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ce site fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2011.

Les Plans de Prévention des Risques définissent notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

#### **10.4 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

#### **10-5 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

#### **10.6 – LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

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 des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique.

La liste des sites et des vestiges archéologiques accompagnée d'un document graphique relatif à l'archéologie préventive est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

#### **10.7 – LES CLOTURES**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### **10.8 – LES DEMOLITIONS**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA et UB.

#### **10.9 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME**

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

## ZONE UA

### **ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
- ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

- ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- ARTICLE UA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces ou plus.

Dans le secteur UAa, le changement de destination à vocation d'habitat des constructions et installations situées en rez-de-chaussée est interdit.

### **ARTICLE UA-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

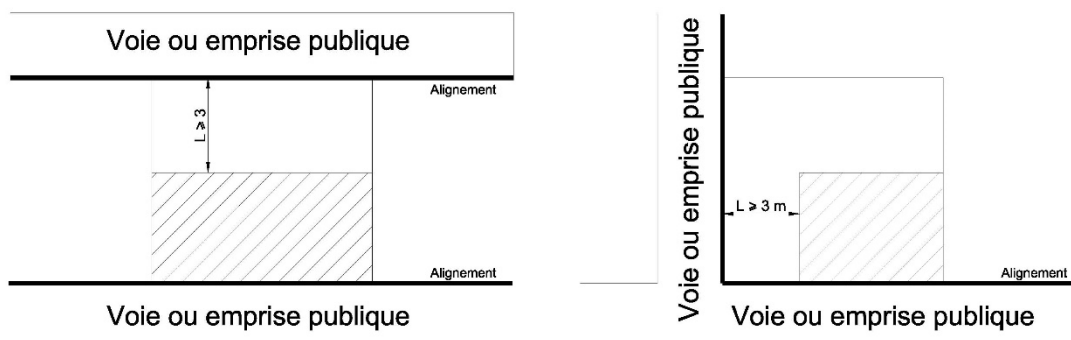
Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

### 1. Règles générales :

La façade des constructions et installations doit être implantée à l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

#### Possibilité de s'implanter sur un seul des alignements



### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

- Lorsqu'une construction ou un mur monumental occupe déjà l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

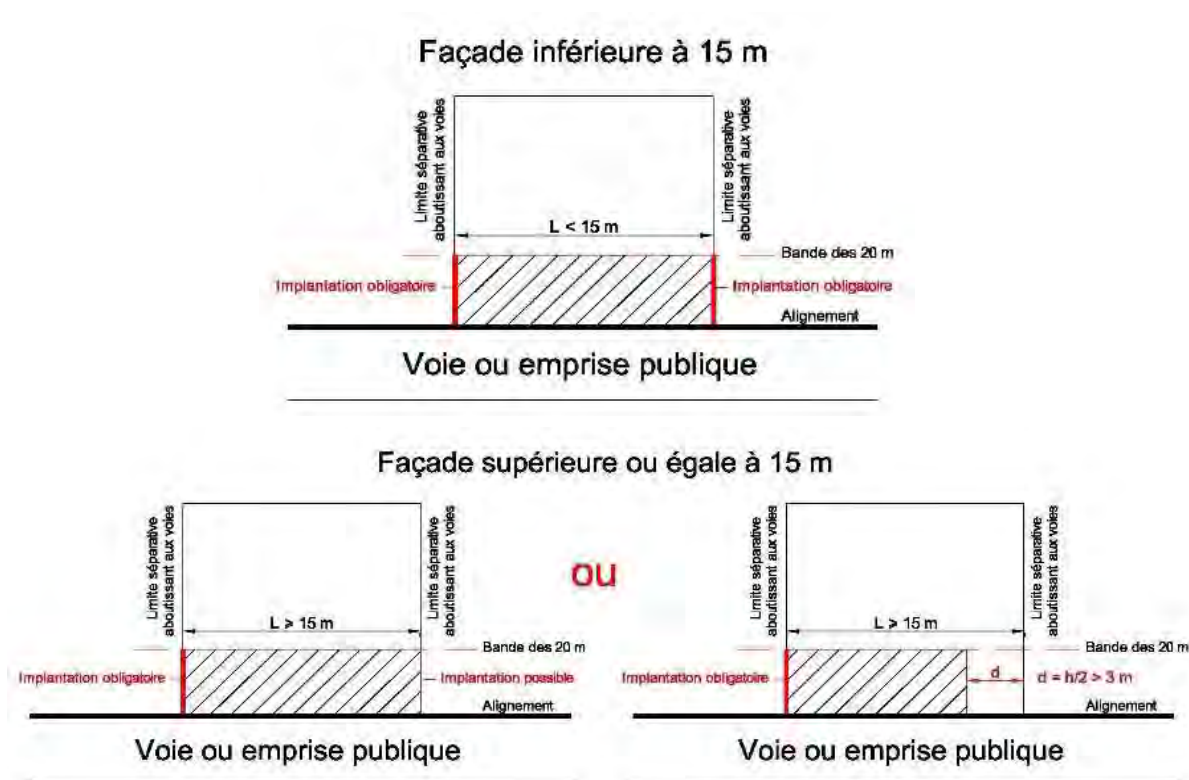
### 1. Règles générales :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer, les constructions et installations doivent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est inférieure à 15 mètres de large



- Sur les deux limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres de large. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres



Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres, mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent s'implanter :

- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Sur la limite séparative, si la hauteur de la construction au droit de cette limite ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

## 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre les hauteurs des constructions mitoyennes et en vis-à-vis sans toutefois dépasser 15 mètres.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Elles doivent être en tuiles canal en terre cuite et leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

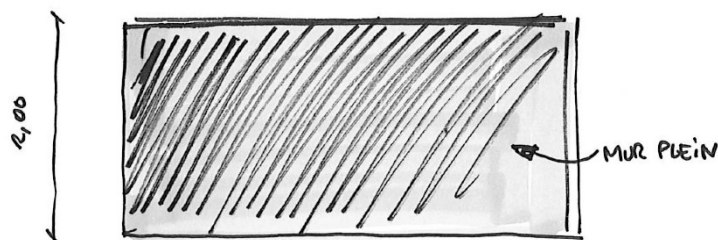
### 2.2.3 - CLOTURES

#### o Clôtures sur voies :

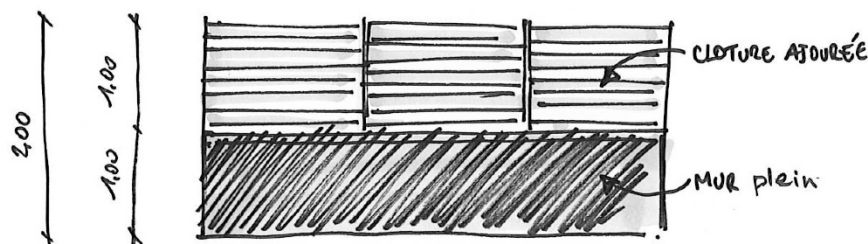
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

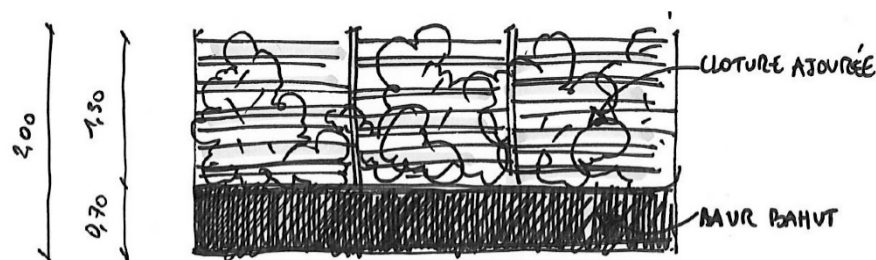
- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines



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



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



#### o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

○ Gestion des eaux pluviales :

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

○ Eclairage public :

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

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

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

- 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 10 mètres.

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

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

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

- ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

○ Constructions destinées à l'habitation :

- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est demandée si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent. Il est demandé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction.

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

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

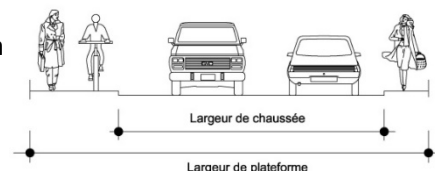
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

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



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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE UB

### **ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
  
- **ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  
- **ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- **ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  
- **ARTICLE UB-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets
  
- **ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces ou plus.

### **ARTICLE UB-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

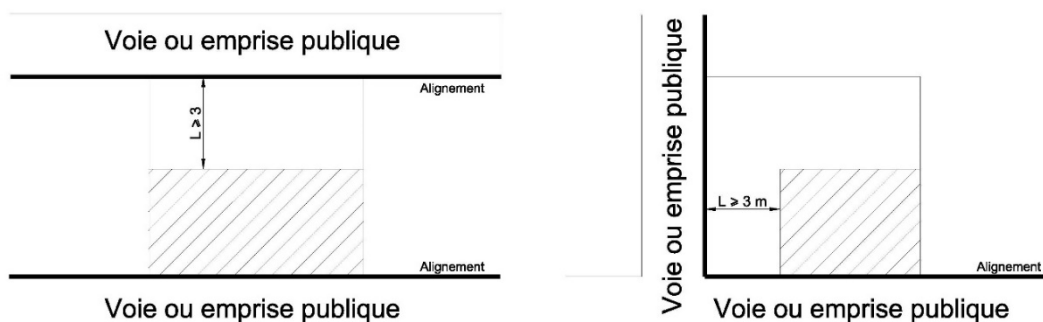


### 1. Règles générales :

La façade des constructions et installations doit être implantée à l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

#### Possibilité de s'implanter sur un seul des alignements



Lorsqu'une construction ou un mur monumental occupe déjà l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

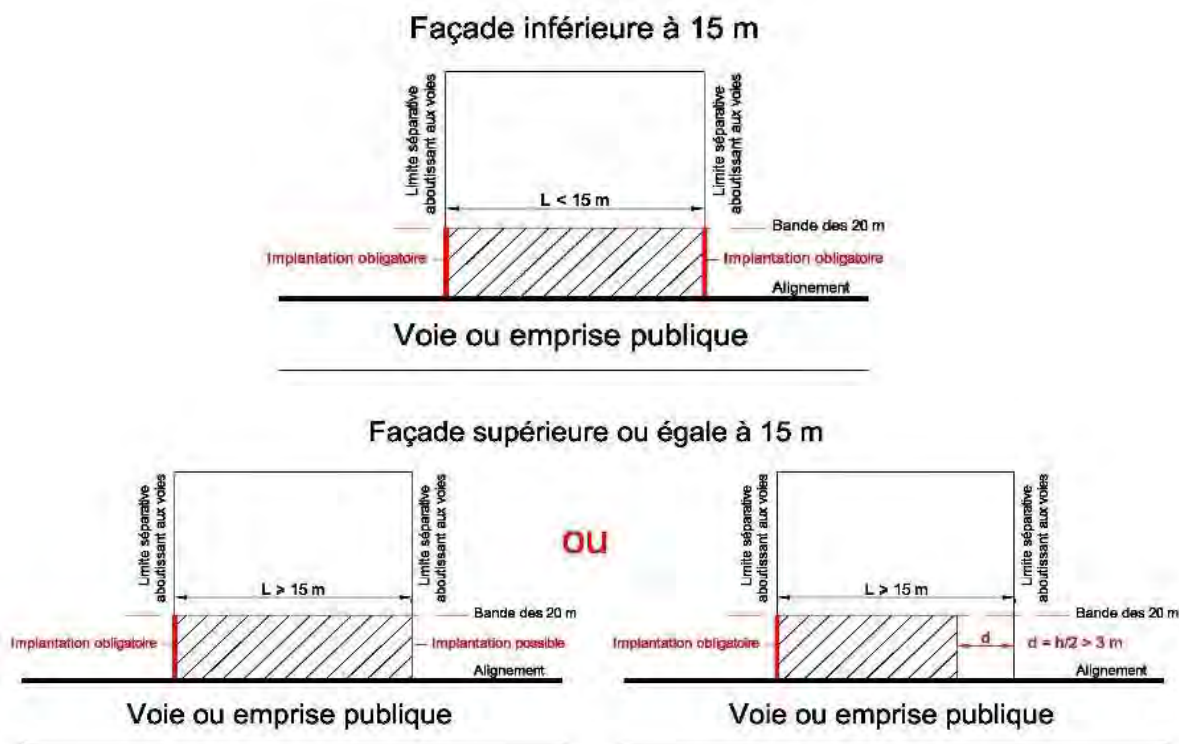
#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### 1. Règles générales :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer, les constructions et installations doivent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est inférieure à 15 mètres de large
- Sur les deux limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres de large. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres



Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent s'implanter :

- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Sur la limite séparative, si la hauteur de la construction au droit de cette limite ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

## 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Elles doivent être en tuiles canal en terre cuite et leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

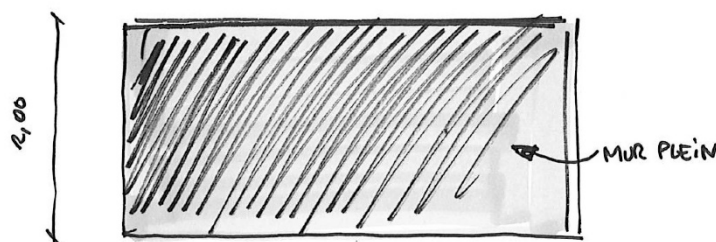
### 2.2.3 - CLOTURES

#### o Clôtures sur voies :

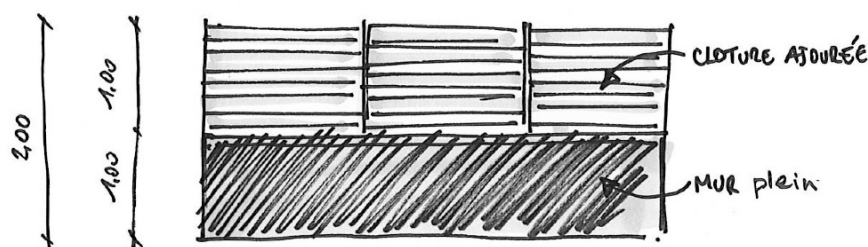
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

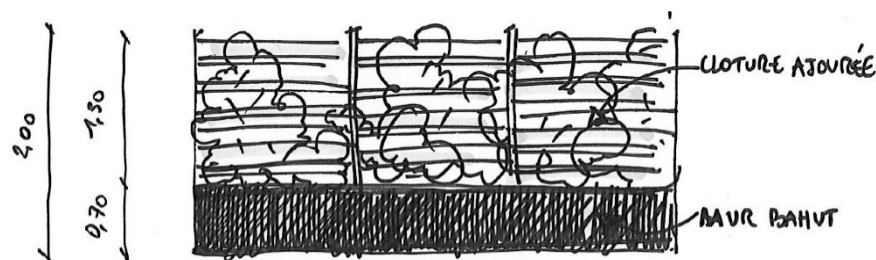
- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines



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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

#### o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

#### ○ Gestion des eaux pluviales :

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

#### ○ Eclairage public :

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

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

### 2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

- 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 10 mètres

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

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

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

- ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### ○ Constructions destinées à l'habitation :

- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

- Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction
- Constructions destinées à la restauration :
  - Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :
  - Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction.

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

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

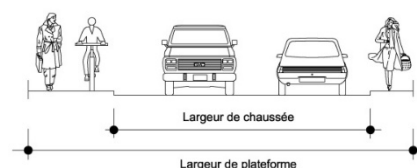
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

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



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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

#### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

#### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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



### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE UC

### **ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière excepté celles destinées aux activités équestres
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
- En sus, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à la restauration
  - Les nouvelles constructions et installations destinées au commerce de gros
  - Les nouvelles constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- **ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) Butagaz
- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :
  - L'aménagement des constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'hébergement hôtelier et touristique.
  - Une seule extension par construction existante destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante
- **ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- **ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

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

- ARTICLE UC-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces ou plus.

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

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

- ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 1. Règles générales :

Sauf dispositions différentes portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°813.

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

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

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

##### 1. Règles générales :

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

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

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

##### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone UC, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.  
Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Dans la zone UC : pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de celle-ci.

Dans le secteur UCa : non réglementé.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

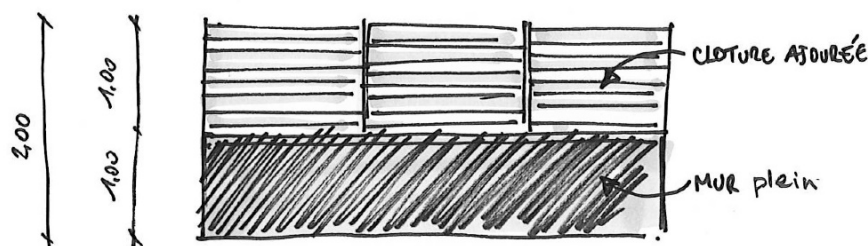
### 2.2.3 - CLOTURES

#### o Clôtures sur voies :

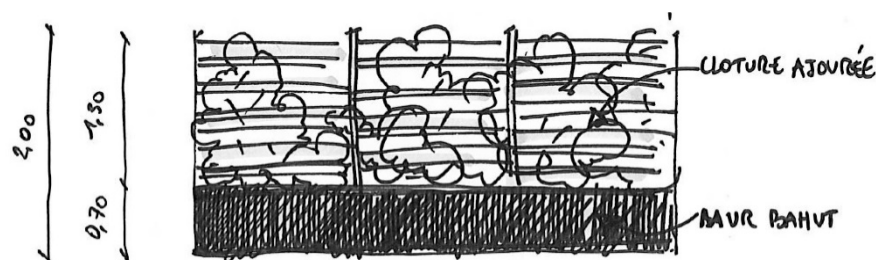
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

#### o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

○ Gestion des eaux pluviales :

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

○ Eclairage public :

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

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

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

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

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 10 mètres.

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

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

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

• ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

○ Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- il est exigé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

○ Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction
- Constructions destinées à la restauration :
  - il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :
  - il est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction.

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

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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



### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

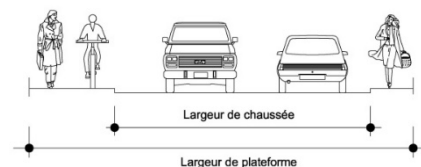
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

- 5 mètres minimum pour les voies en impasse
- 4 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation



- 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation

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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE UD

### **ARTICLE UD-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE UD-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
- En sus, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc :
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à la restauration
  - Les nouvelles constructions et installations destinées au commerce de gros
  - Les nouvelles constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Les nouvelles constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- **ARTICLE UD-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc :
  - L'aménagement des constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'hébergement hôtelier et touristique
  - Une seule extension par construction existante destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante
- **ARTICLE UD-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- **ARTICLE UD-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

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

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

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

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces ou plus.

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

## **ARTICLE UD-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

#### 1. Règles générales :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres.

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

#### 1. Règles générales :

Les constructions et installations dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance entre la construction ou l'installation et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

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

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

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

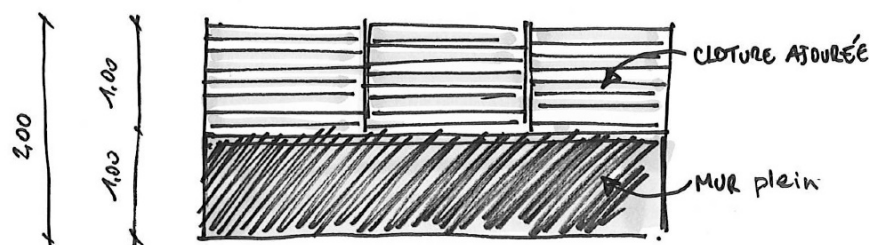
### 2.2.3 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies :

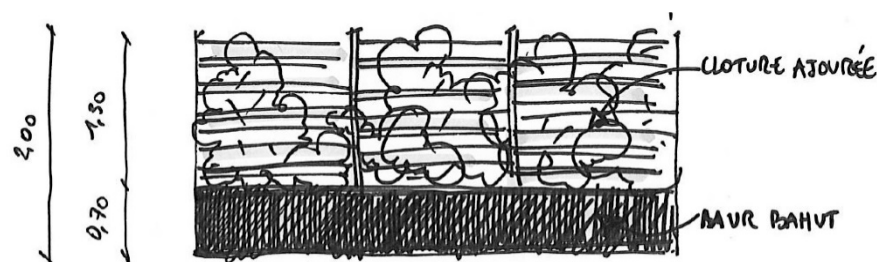
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

○ Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

#### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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



○ Gestion des eaux pluviales :

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

○ Eclairage public :

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

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

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 10 mètres

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

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

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

- ARTICLE UD-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

○ Constructions destinées à l'habitation :

- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

○ Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction

- Constructions destinées à la restauration :
  - Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :
  - Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction.

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

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UD-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### • ARTICLE UD-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

##### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

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

#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

- 5 mètres minimum pour les voies en impasse
- 4 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation



- 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation

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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE UD-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

#### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE UX

### **ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
- Dans toute la zone et les secteurs UX :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Dans le secteur UXx :
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Salle d'art et spectacle
  - Cinéma
  - Autre équipement recevant du public
- Dans le secteur UXi :
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Salle d'art et spectacle
  - Cinéma
  - Autre équipement recevant du public
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Equipements sportifs
  - Bureau
- Dans le secteur UXh :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière excepté celles destinées aux activités équestres
  - Autre équipement recevant du public
  - Cinéma
  - Salle d'art et de spectacle
- **ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
- Dans toute la zone et les secteurs UX :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) Butagaz
  - L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation et les annexes à condition que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol existante (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires
- Dans le secteur UXa :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aérodrome intercommunal de Castelsarrasin- Moissac dit de « Gandalou »

- Dans le secteur UXg :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de Butagaz
  
- ARTICLE UX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Excepté dans le secteur UXb, les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.
  
- ARTICLE UX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.
  
- ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE UX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 1. Règles générales :

Sauf dispositions différentes portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°813.

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

##### 1. Règles générales :

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

##### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL



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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

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

Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

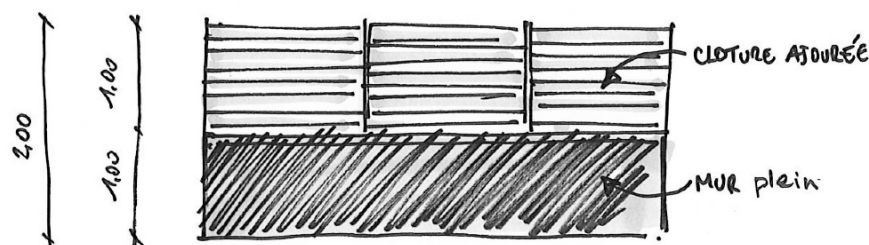
#### 2.2.3 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies :

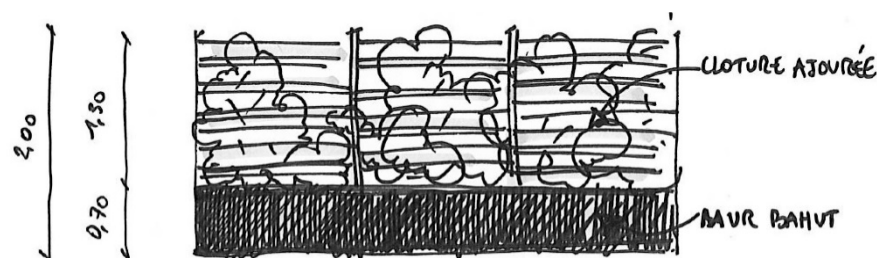
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

#### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

o Gestion des eaux pluviales :

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

o Eclairage public :

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

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

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).

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

Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré.

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

Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

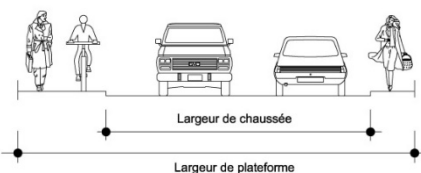
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

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



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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

#### • ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 3.2.1 - EAU

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

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE AU

### **ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Dans la zone AU et les secteurs AUa et AUc :
    - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
    - Les constructions et installations destinées à l'industrie
    - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
  - Dans le secteur AUb :
    - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
    - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
- **ARTICLE AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Dans la zone AU et les secteurs AUb et AUc :
    - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
    - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
  - Dans le secteur AUa :
    - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
    - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
- **ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- **ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- **ARTICLE AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

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

Les opérations d'ensemble doivent affecter une part minimale du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. La valeur de cette part est précisée sur les pièces graphiques en fonction des différentes zones.

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces ou plus.

## **ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

#### 1. Règles générales :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises, existantes ou à créer, au moins égale à 2 mètres.

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour prendre en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

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

### **2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

#### 1. Règles générales :

Les constructions et installations dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance entre la construction ou l'installation et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres



Les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 7 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour prendre en compte l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

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

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

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

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

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone AU et les secteurs AUa et AUb, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le secteur AUc, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 4 mètres.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

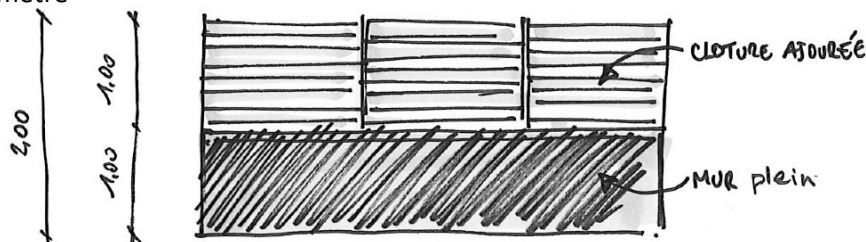
### 2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

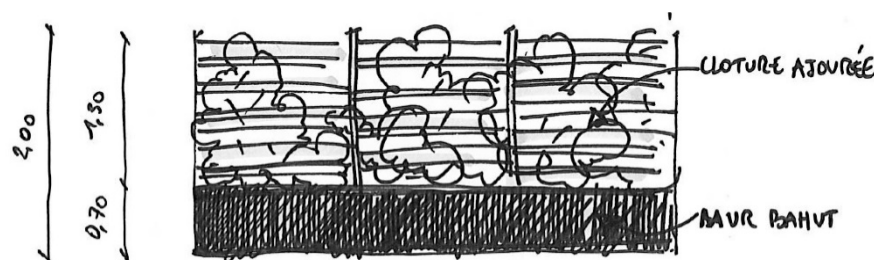
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

- Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

#### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Gestion des eaux pluviales :

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

- Eclairage public :

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

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

#### 2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

Sur chaque unité foncière ou lot, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 10 mètres.

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

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

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

- ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Constructions destinées à l'habitation :
  - Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
  - Il est exigé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction
- Constructions destinées à la restauration :
  - Il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :
  - Il est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement doivent être prévues le long des voies publiques ou privées pour les visiteurs. Il est exigé une place de stationnement visiteur par lot.

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

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UD-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

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

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

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

### 3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. A défaut, l'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

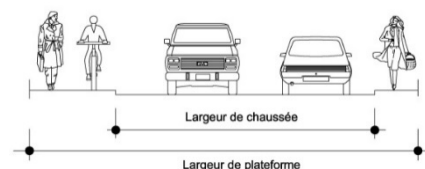
#### Largeur de plateforme

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

#### Largeur de chaussée

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

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



### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT*1 - Eaux usées :*

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

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

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

*2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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



## ZONE AUE

### **ARTICLE AUE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- ARTICLE AUE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE-1.2
- ARTICLE AUE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient liées aux activités de camping
  -
- ARTICLE AUE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE AUE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE AUE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### **ARTICLE AUE-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE AUE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### 1. Règles générales :

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. Règles générales :

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

### 2.2.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

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

- Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Gestion des eaux pluviales :

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

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

#### 2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale\*.

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

- ARTICLE AUE-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation.

### **ARTICLE AUE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE AUE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

#### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

#### 3.1.3 - VOIRIE

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

- ARTICLE AUE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

## ZONE AUX

### **ARTICLE AUX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE AUX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation
  - Cinéma
  - Autres équipements recevant du public
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
  - Commerce de gros
  - Salle d'art et de spectacle
  
- **ARTICLE AUX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Terre Blanche »
  
- **ARTICLE AUX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- **ARTICLE AUX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AUX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

### 1. Règles générales :

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

### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### 1. Règles générales :

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

### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

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



Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

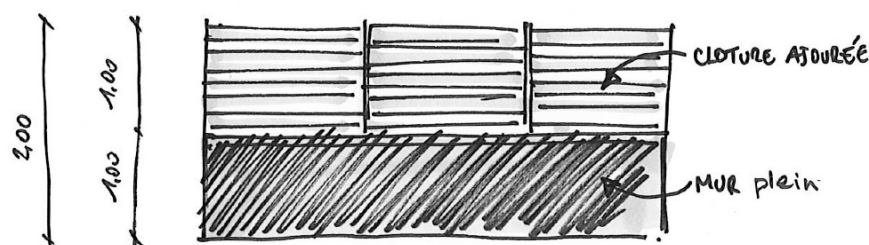
### 2.2.3 - CLOTURES

#### o Clôtures sur voies :

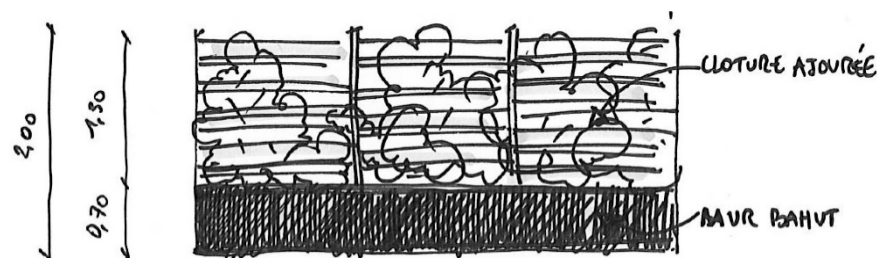
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

#### o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

#### ○ Gestion des eaux pluviales :

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

#### ○ Eclairage public :

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

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

### 2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE AUX-2.4 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).

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

Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement doivent être prévues le long des voies publiques ou privées pour les visiteurs. Il est exigé une place de stationnement visiteur par lot.

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

Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AUX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE AUX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voiries doivent respecter le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Terre Blanche ».

### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Terre Blanche ».

- ARTICLE AUX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

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

## *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE AUZ

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

- **ARTICLE AUZ-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
- Dans le secteur AUZa :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation
  - Cinéma
  - Autres équipements recevant du public
  - Commerce de gros
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
  - Salle d'art et de spectacle
- Dans le secteur AUZb :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées aux entrepôts
  - Commerce de gros
  - Salle d'art et de spectacle
- Dans les secteurs AUZc :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception des serres
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Salle d'art et spectacle
  - Cinéma
  - Autre équipement recevant du public
- Dans le sous-secteur AUZc1 :
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUZ-1.2
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Salle d'art et spectacle
  - Cinéma
  - Autre équipement recevant du public
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Equipements sportifs
  - Bureau
- **ARTICLE AUZ-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
- Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ces secteurs à condition qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury »

- Dans le sous-secteur AUZc1 :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce sous-secteur doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce sous-secteur à condition qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury »
  - Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient uniquement dédiées au logement des personnes âgées
- ARTICLE AUZ-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE AUZ-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE AUZ-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

- ARTICLE AUZ-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 1. Règles générales :

Sauf dispositions différentes portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°813.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, une distance de 10 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives concernées.

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

##### 1. Règles générales :

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

##### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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



### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

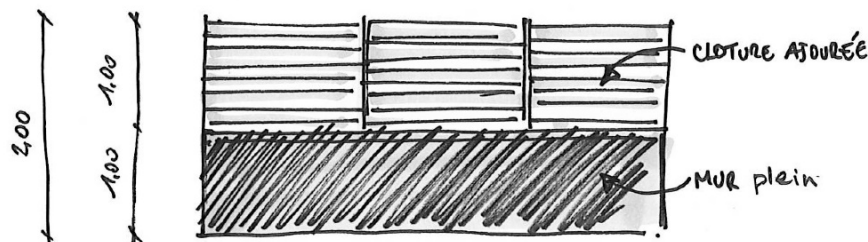
### 2.2.3 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies :

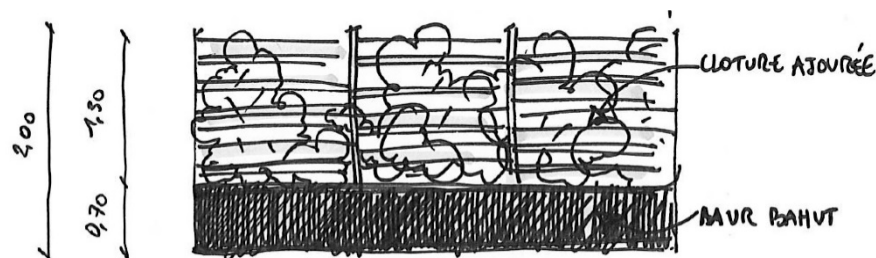
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

#### o Clôtures sur limites séparatives :

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

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

### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

### 2.2.5 PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

○ Gestion des eaux pluviales :

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

○ Eclairage public :

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

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

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE AUZ-2.4 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).

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

Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de Construction. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré.

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

Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AUZ-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE AUZ-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voiries doivent respecter le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury ».

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

#### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de « Fleury ».

- ARTICLE AUZ-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

#### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

#### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

#### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

## ZONE AU0

### **ARTICLE AU0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- ARTICLE AU0-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU-1.2
- ARTICLE AU0-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- ARTICLE AU0-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

### **ARTICLE AU0-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé.

## ZONE N

### **ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2
- ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- Dans la zone N :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) Butagaz
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de l'autoroute
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de la voie ferrée
  - Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur du canal latéral à la Garonne, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation et la mise en valeur du canal latéral à la Garonne
  - Le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Une seule extension par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
    - Les garages de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
    - Les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
    - Les piscines et leur local technique de 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine
  - Tous les aménagements liés à la requalification patrimoniale et à la mise en valeur des paysages de la Garonne ainsi qu'à la requalification des carrières d'exploitation
- Dans le secteur Na :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'une aire de sédentarisation des gens du voyage



- Dans le secteur Nb :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Dans le secteur Ng :
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - L'ouverture, l'exploitation et la réhabilitation de carrières
  - Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ou non, nécessaires à l'exploitation des carrières
- Dans le secteur Npv :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à la création et au fonctionnement de parcs photovoltaïques
- Dans les secteurs NL et NL1 :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités sportives ou de loisirs
- ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Excepté dans le secteur NL1, les terrains de camping et de caravaning
  - Les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières, excepté dans le secteur Ng, ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- En sus, dans les zones humides repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
  - Les comblements, les affouillements et les exhaussements du sol
  - La création de plans d'eau artificiels
  - Le drainage et les dépôts divers
  - L'imperméabilisation des sols
  - Le défrichement des landes
- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

- ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE N-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### 1. Règles générales :

Les constructions, les installations, les affouillements et les exhaussements ainsi que les dépôts de matériaux et les installations classées qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation, la mise en sécurité ou la mise en valeur du canal latéral à la Garonne doivent être implantés à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de ce dernier.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale n°958.

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

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. Règles générales :

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

Non réglementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone N et les secteurs NL/NL1, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Dans le secteur Na et Nb, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

Non réglementé dans les secteurs Ng et Npv.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N et les secteurs NL/NL1, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.

Non réglementé dans les secteurs Nb, Ng et Npv.

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

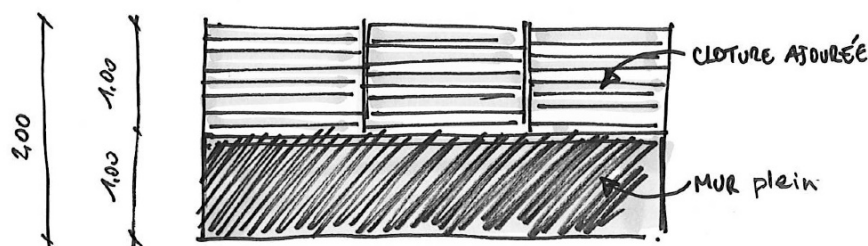
### 2.2.3 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies :

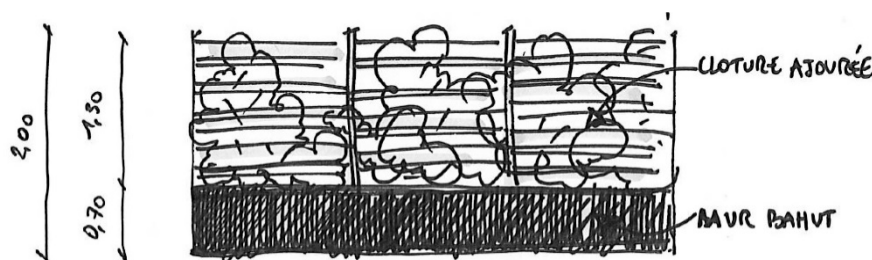
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

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



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



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

- Clôtures sur limites séparatives :

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

- Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

#### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Gestion des eaux pluviales :

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

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

#### 2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

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

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale\*.

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

- ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation.

### ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

#### 3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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

#### 3.1.3 - VOIRIE

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

- ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, une alimentation en eau potable par forage ou captage peut être autorisé à condition d'être conforme au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

## ZONE A

### **ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2
  
- **ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) Butagaz
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de l'autoroute
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de la voie ferrée
  - Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits
  - Le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Une seule extension par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
    - Les garages de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
    - Les abris de jardin de 10m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
    - Les piscines et leur local technique de 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine
  
- **ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée



- En sus, dans les zones humides repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
  - Les comblements, les affouillements et les exhaussements du sol
  - La création de plans d'eau artificiels
  - Le drainage et les dépôts divers
  - L'imperméabilisation des sols
  - Le défrichement des landes
- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
  - Le défrichement des bois, haies et ripisylves

- ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE A-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### 1. Règles générales :

Les constructions, les installations, les affouillements et les exhaussements ainsi que les dépôts de matériaux et les installations classées qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation, la mise en sécurité ou la mise en valeur du canal latéral à la Garonne doivent être implantés à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de ce dernier.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale n°958.

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

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

#### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1. Règles générales :

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

##### 2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

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

Non réglementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doit pas dépasser 16 mètres.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Pour les constructions destinées à l'habitation, les toitures doivent être en tuiles de type canal ou romane et leur pente ne doit pas excéder 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

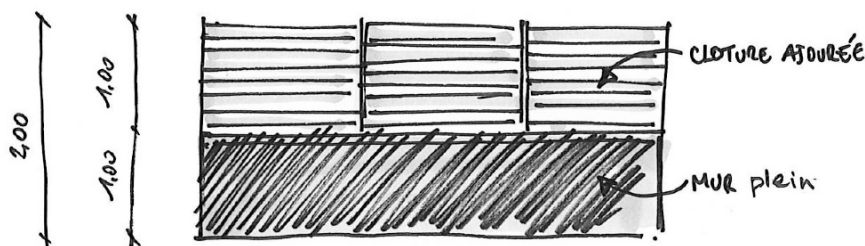
### 2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

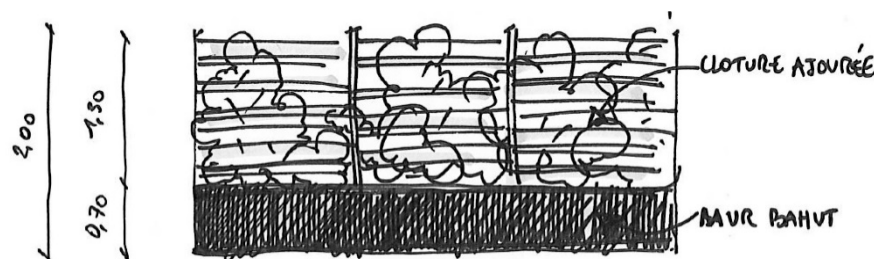
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.

○ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

○ Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

#### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

#### 2.2.5 PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

○ Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, dans la mesure du possible, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

- ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale\*.

\*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

- ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation.

**ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, une alimentation en eau potable par forage ou captage peut être autorisée à condition d'être conforme au règlement sanitaire départemental en vigueur.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT*1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

*2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

## ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 2** : Inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 3** : Collecte des déchets
- **Annexe 4** : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

**CASTEL SARRASIN**

## 5.1 – PIECES ECRITES DU REGLEMENT

### ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER

#### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Mise à disposition du public

3 juin 2019

3 juillet 2019

Approuvée

9 juillet 2019





## ELEMENTS PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration.*

### Méthodologie

Les éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier ont été identifiés lors de visites de sites.

Pour mémoire le patrimoine inscrit ou classé aux monuments historiques a été intégré à cet inventaire, ces éléments sont les suivants :

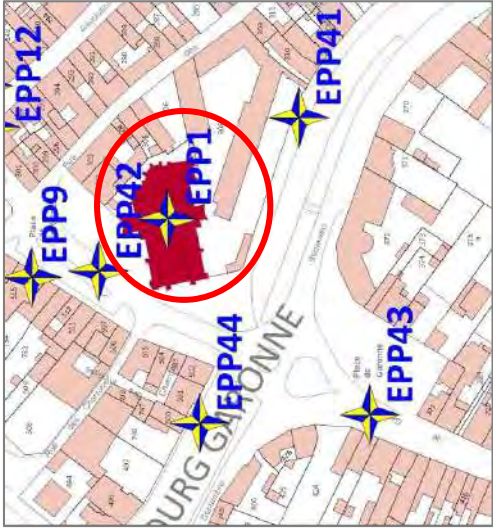

- Monuments historiques et Zone de consultation des ABF (publicité, enseigne et pré-enseigne):
  - Eglise Saint Sauveur, monument inscrit, 2002/07/31
  - Maison du XV<sup>ème</sup> place de la Liberté, monument partiellement inscrit, 1926/09/17
  - Hôtel Moderne dit Hôtel Marceillac, monument partiellement inscrit, 2006/05/18
- Protection des sites :
  - Bassin du canal et ses abords, site inscrit, 1945/01/31
  - Boulevard et promenade du château, site inscrit, 1945/01/31


N°	Élément Paysager à Préserver (EPP)
1	Eglise Saint-Sauveur, Place de la Raison (MH)
2	Façade du XV <sup>ème</sup> , Place de la Liberté (MH)
3	Hôtel Moderne dit Hôtel Marceillac, rue de l'Égalité (MH)
4	Façade de l'Hôtel de ville
5	Rue de la Discrétion
6	Façade, Place Lamothe Cadillac
7	Promenade du Château
8	Porte d'entrée, Promenade du Château
9	Façade en brique place de la Raison
10	Portail, rue Antonin Delzers
11	Maison d'Espagne, dite Italienne
12	Façade, rue de la révolution, n°45
13	Façade à colombage, Rue de la révolution, n°49
14	Façade, Rue de la révolution, n°52
15	Porte principale du couvent, église des Carmes, rue Paul Descazeaux
16	Façade, Rue Paul Décazeaux, n°12
17	Façade, Rue Paul Décazeaux, n°27
18	Rue Paul Décazeaux
19	Façade, Rue Paul Décazeaux, n°31
20	Décors et façade, Eglise Saint Jean du XVI <sup>ème</sup> siècle, rue Paul Décazeaux
21	Rue de la Fraternité
22	Portail, rue de la fraternité n°44
23	Boulevard du 4 Septembre
24	Façade, Boulevard du 4 Septembre, n°4
25	Rue de la République
26	Place Flamens
27	Façade, Boulevard Pierre Flamens, n°9
28	Façade, Boulevard Pierre Flamens, n°13

29	Façade, Boulevard Pierre Flamens, n°15
30	Façade, Boulevard Pierre Flamens, n°20
31	Port de plaisance
32	Passerelle métallique, port de plaisance
33	Patrimoine végétal et historique, Square Aristide Briand
34	Rue de la Passerelle
35	Boulevard de la République
36	Clinique, avenue du Maréchal Juin
37	Façade en brique, Place Omer Sarraut
38	Rue du Collège
39	Place Omer Sarraut
40	Boulevard Marceau
41	Rampart, Boulevard Marceau
42	Place de la Raison
43	Avenue du Général de Gaulle
44	Accès promenade du Château
45	Boulevard du 22 Septembre
46	Château d'eau
47	Maison bourgeoise en pierre, Pordegui
48	Pigeonnier, Pordegui, chemin de Promès
49	Pigeonnier, Pordegui, chemin de Promès
50	Pigeonnier, Rue Malecaze
51	Maison de maître, Chemin de Saint Nicolas
52	Château de Matabiau
53	Hameau de Saint-Médard
54	Château rouge, Saint-Beart
55	Pigeonnier, chemin de Bioule, lieu-dit Mottes
56	Pigeonnier, chemin Caussade Bas
57	Eglise de Gandalou, route de Gandalou
58	Croix, rue du Riou Tord
59	Pigeonnier, lieu-dit Vigouse

60	Château, rue du Riou Tord, Gandalou
61	Maison, voie communale n°2, Beulaygue-Nord
62	Pigeonnier, voie communale n°2, Beulaygue-Nord
63	Château, route des Cloutiers, Goyne-Sud
64	Château de Lavalade
65	Façade, route des Fourrières
66	Pigeonnier, Rivière Haute – Sud-ouest
67	Maison, RD 813, Nord
68	Arbres, Rue de la Fraternité
69	Plante grimpanche, Place Omer Sarraut
70	Arbres, zone de l'Artel
71	Maison, rue Paul Descazeaux, n°17
72	Façade, Rue de la Probité
73	Maison de particulier, boulevard du 22 Septembre
74	Maison du 17 <sup>ème</sup> siècle, rue de la Justice
75	Linteau de porte, rue Paul Descazeaux, n°13, 15
76	Maison du 17 <sup>ème</sup> siècle, avenue de Courbieu
77	Maisons néo-Basque, rue du Maréchal Leclerc
78	Maisons néo-Basque, rue du Maréchal Leclerc
79	Maisons néo-Basque, route de Toulouse
80	Maisons néo-Basque, route de Toulouse
81	Eglise Notre dame d'Alem
82	Ancien Moulin, Chemin de Palvielles
83	Tour d'angle du 14 <sup>ème</sup> siècle, Boulevard du 4 septembre
84	Vestige du rempart, Boulevard de la République, n°43 bis
85	Façade de l'ancien abattoir, Boulevard de la République
86	Maison de maître, Boulevard de la République
87	Hôtel des Gouverneurs, Rue de l'Amitié
88	Couvent, rue du Commandant Chatinières
89	Maison de l'Abbé Jean de Prades, rue du Commandant Chatinières
90	Domaine des Courtinals, Chemin des Courtinals

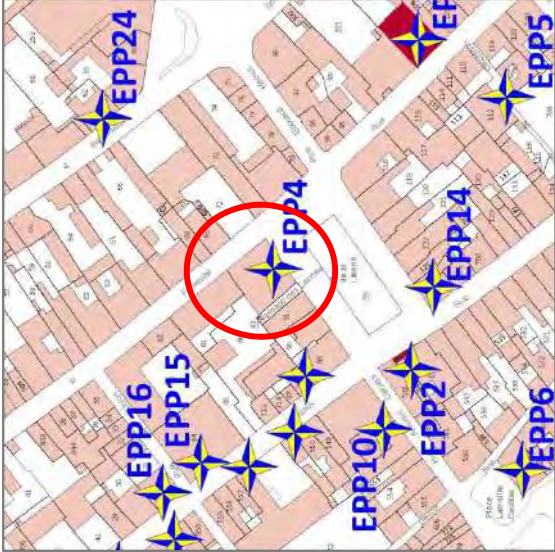

91	Maison de maître, Hameau des Cloutiers
----	--

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
1			<p><b>Localisation</b> Eglise Saint-Sauveur, Place de la Raison</p> <p><b>Intérêt</b> Bâti inscrit aux Monuments Historiques – décor intérieur, 2002/07/31 Bâti remarquable, élément de repère majeur de la cité</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation des vues sur le monument</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
2			<p><b>Localisation</b> Façade du XV<sup>ème</sup>, Place de la Liberté</p> <p><b>Intérêt</b> - Bâti partiellement inscrit au Monument Historique, 1926/09/17</p> <p>- Façade du XV<sup>ème</sup> siècle sur la Place de la Liberté</p> <p>- Fenêtre à meneaux à restaurer</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

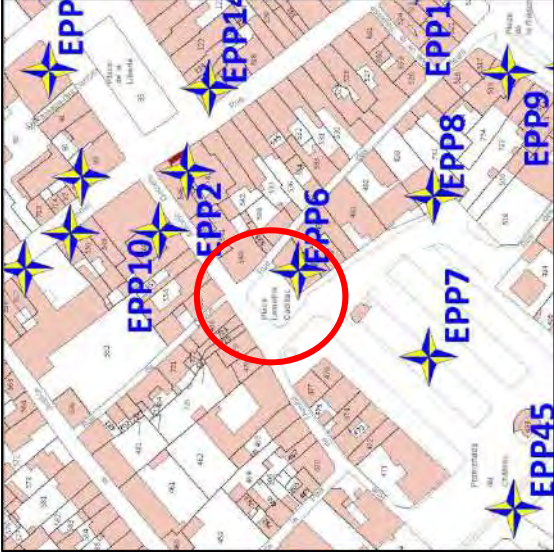

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
3			<p><b>Localisation</b> Hôtel Moderne dit Hôtel Marceillac, rue de l'Egalité</p> <p><b>Intérêt</b> - Bâti partiellement inscrit aux Monuments Historiques, 2006/05/18</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façade début XX<sup>ème</sup> siècle</li> <li>- Escalier, atrium, menuiseries, ferronneries, céramiques, décors stuqués, tambour d'entrée, kiosque de réception, escalier et galeries de distribution</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

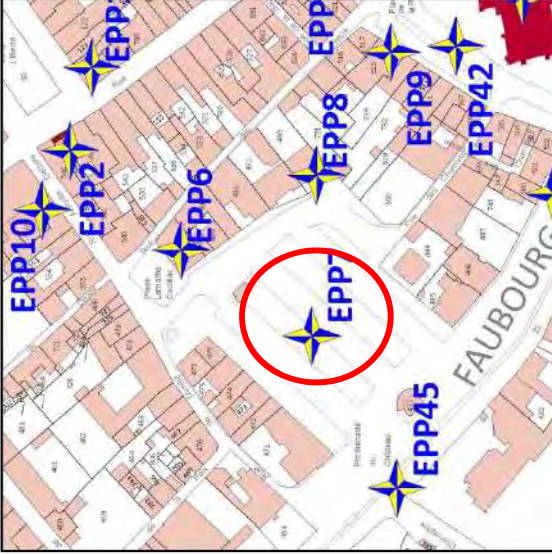



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
4			<p><b>Localisation</b> Façade de l'Hôtel de ville</p> <p><b>Intérêt</b> -Façade en brique -Décors en terre cuite et pierre calcaire</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, briques apparentes)</p>



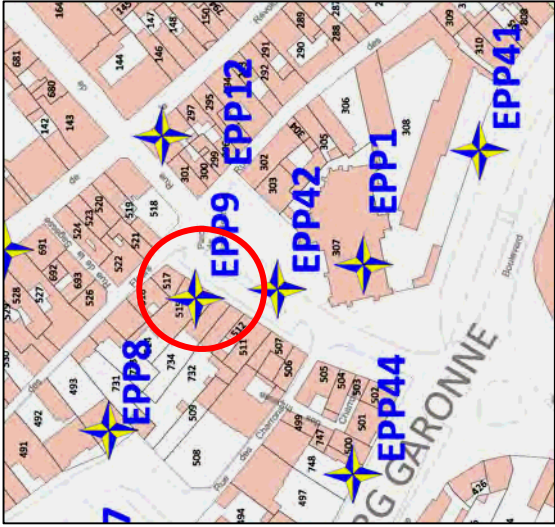

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
5			<p><b>Localisation</b> Rue de la Discrétion</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passage piéton</li> <li>- Murs et portail monumental en bois</li> <li>- Fenêtres Renaissance donnant sur la rue de la Discrétion. N° de voirie de la maison 36, rue de la Révolution.</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation des menuiseries en bois</li> <li>- Mise en valeur des briques foraines en entourage des ouvertures</li> </ul>

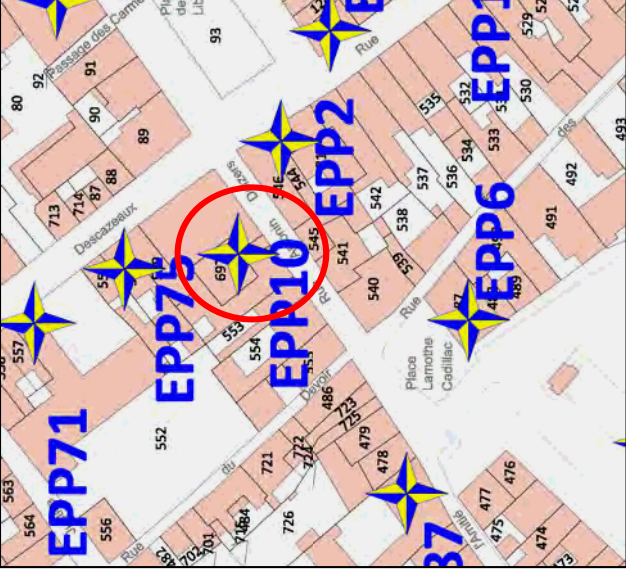

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
6			<p><b>Localisation</b> Place Lamothe Cadillac</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- Décors en terre cuite</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</li> </ul>

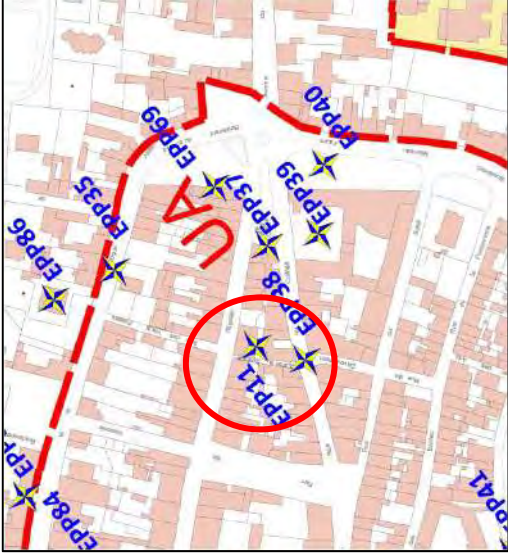

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
7			<p><b>Localisation</b> Promenade du Château</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mail planté</li> <li>- Esplanade piétonne ouverte sur le boulevard</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation des volumes bâtis</li> <li>- Préservation du mail planté d'arbres d'alignements de grandes tailles</li> </ul>

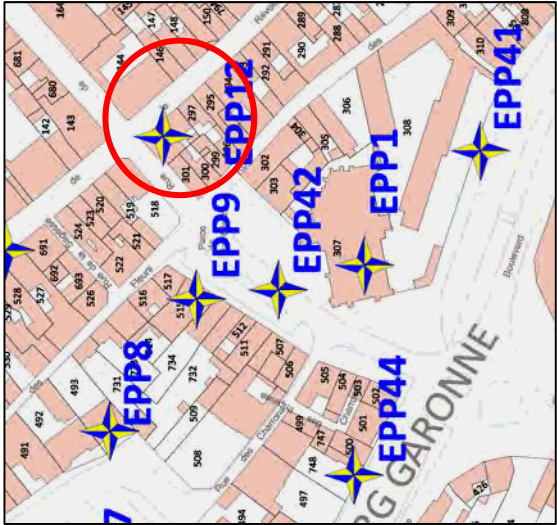

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
8			<p><b>Localisation</b> Promenade du Château</p> <p><b>Intérêt</b> - Construction en brique - Ferronnerie</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation du cadre de porte maçonné ainsi que les détails sur les briques</p>



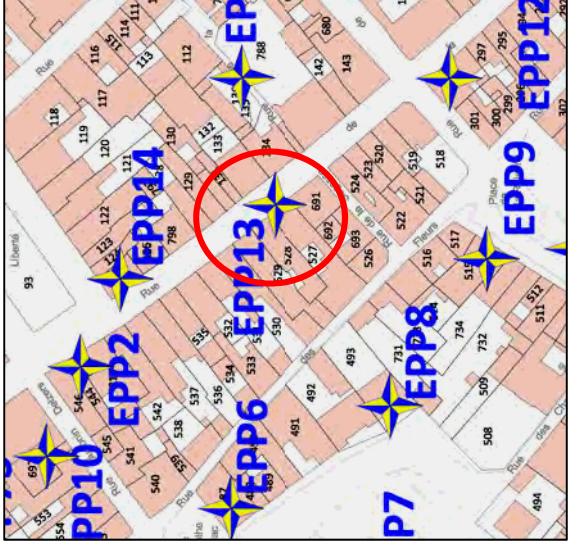

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
9			<p><b>Localisation</b> Façade en brique place de la Raison</p> <p><b>Intérêt</b> - Construction en brique apparente - Décors en terre cuite</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
10			<p><b>Localisation</b> Portail, rue Antonin Delzers</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouverture monumentale</li> <li>- Construction en brique apparente et pierre calcaire</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation de la porte en bois</li> <li>- Préservation des décors en terre cuite et pierre calcaire</li> </ul>

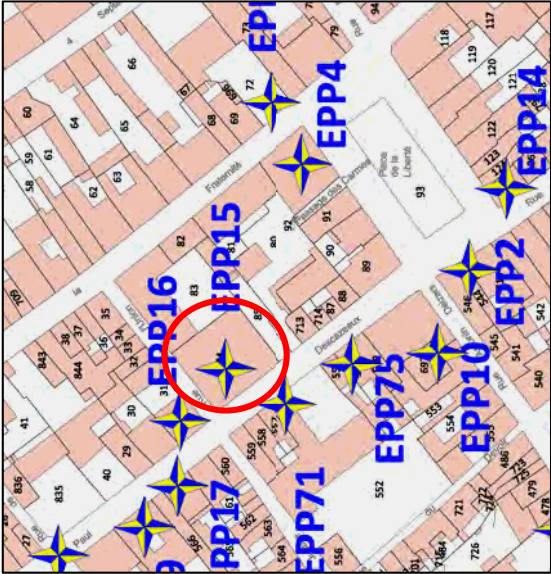

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
11			<p><b>Localisation</b> Maison d'Espagne, dite Italienne, rue du Collège</p> <p><b>Intérêt</b> - Hôtel particulier du XVIIe siècle</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>

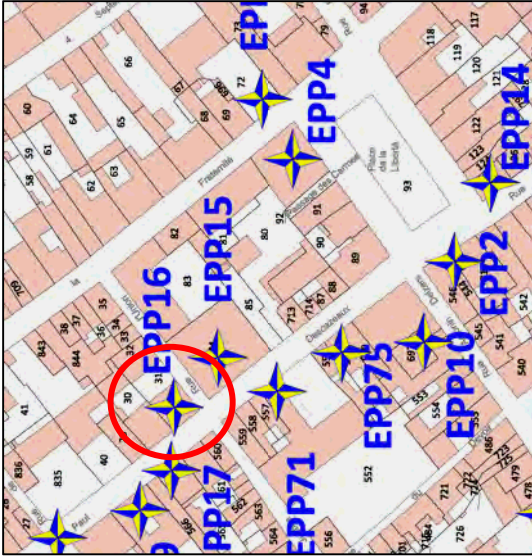

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
12			<p><b>Localisation</b> Façade, rue de la révolution, n°45</p> <p><b>Intérêt</b> Décors en terre cuite</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation menuiserie en bois - Préservation décors en terre cuite</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
13			<p><b>Localisation</b> Rue de la révolution, n°49</p> <p><b>Intérêt</b> - Maison à colombage</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, décors)</p>

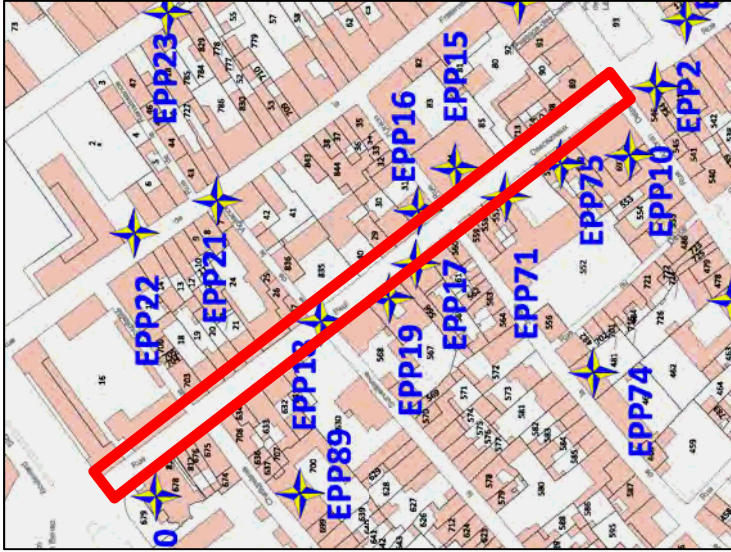

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
14			<p><b>Localisation</b> Rue de la révolution, n°52</p> <p><b>Intérêt</b> Façade, menuiserie, volet bois</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>

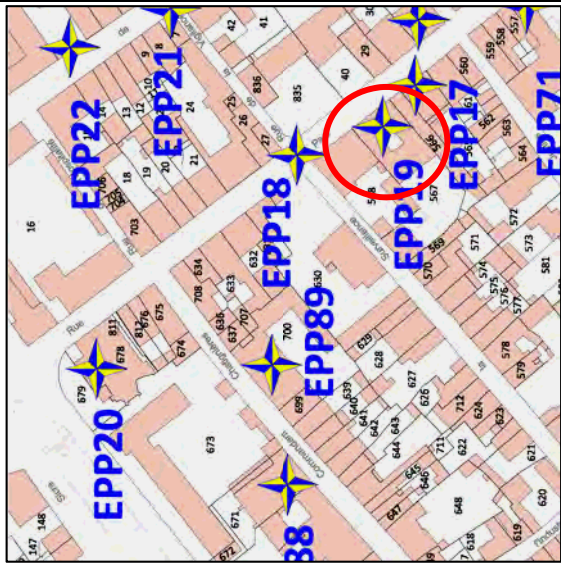

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
15			<p><b>Localisation</b> Couvent, église des Carmes, rue Paul Descazeaux</p> <p><b>Intérêt</b> - Porte principale et décors en brique</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de l'entourage de porte en brique apparente</p>

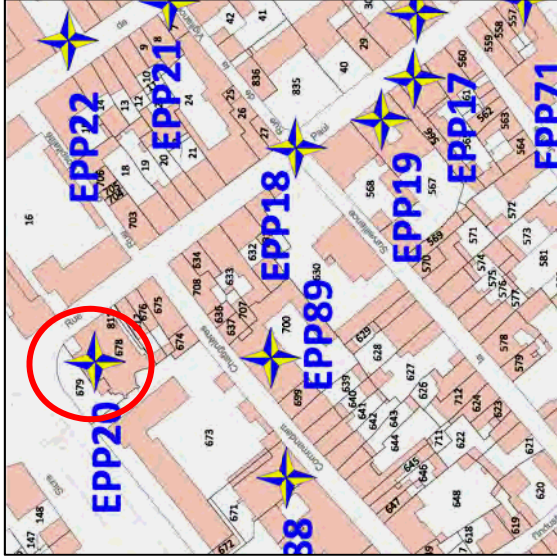

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
16			<p><b>Localisation</b> Rue Paul Décazeaux, n°12</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de l'entourage de porte en brique apparente, porte en bois et décors</p>



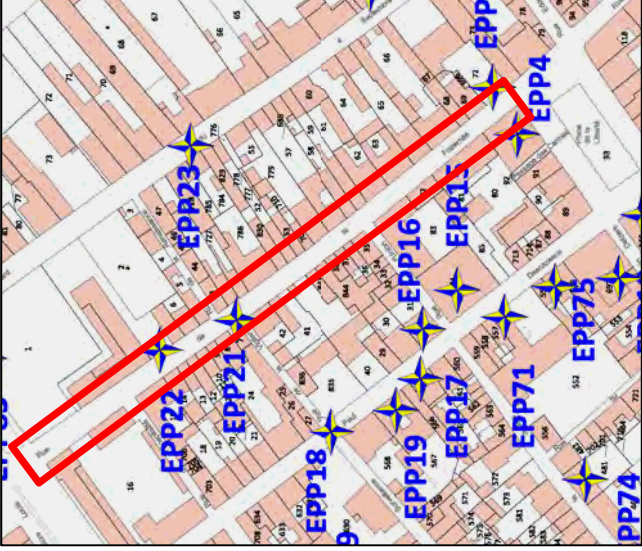

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
17			<p><b>Localisation</b> Rue Paul Décazeaux, n°27</p> <p><b>Intérêt</b> - Porte d'entrée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de l'entourage de porte en brique apparente</p> <p>- Restauration des ouvertures avec un entourage en brique apparente</p>

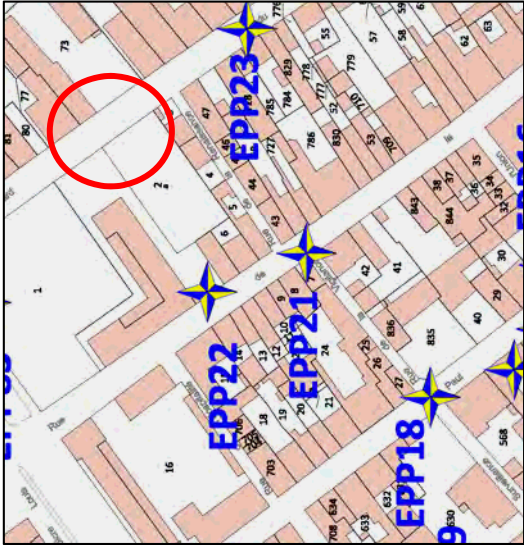

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
18			<p><b>Localisation</b> Rue Paul Décazeaux</p> <p><b>Intérêt</b> - Volume des constructions - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 2</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
19			<p><b>Localisation</b> Rue Paul Décazeaux, n°31</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
20			<p><b>Localisation</b> Eglise Saint Jean du XVI<sup>ème</sup> siècle, n°51 rue Paul Descazeaux</p> <p><b>Intérêt</b> - Eglise du XVI<sup>ème</sup> siècle - Façade, porte d'entrée et décors</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des décors Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>



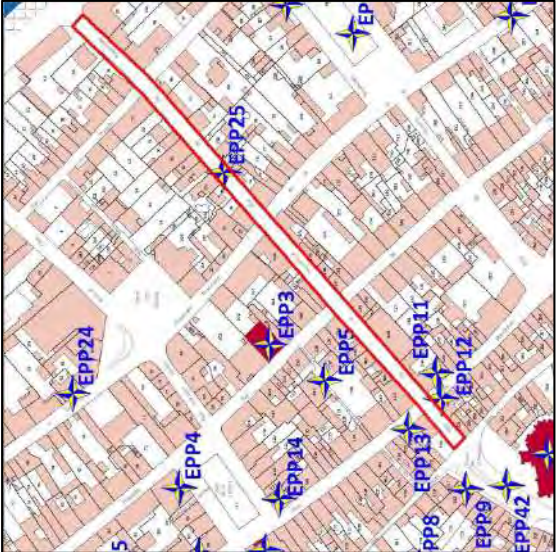
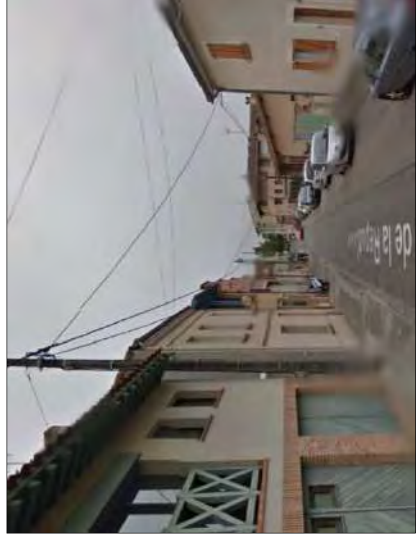
N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
21			<p><b>Localisation</b> Rue de la Fraternité</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée - Volume des constructions</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne  - Préservation des hauteurs de constructions variable R + 2</p>

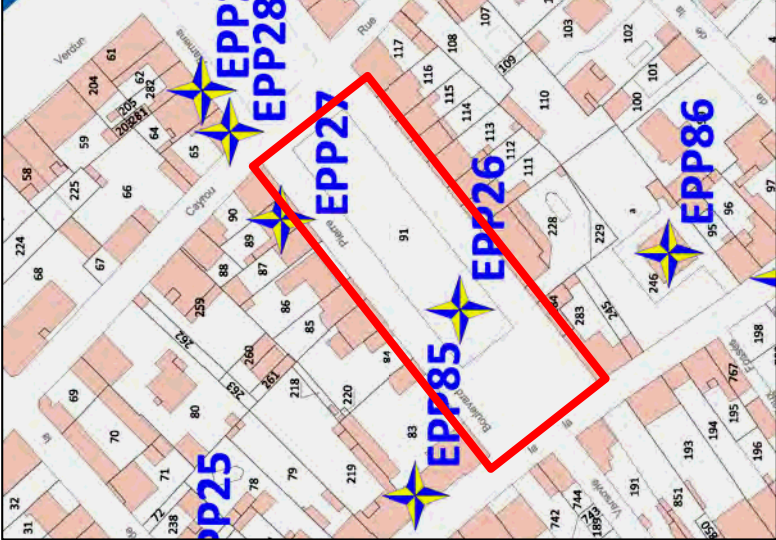

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
22			<p><b>Localisation</b> Portail, rue de la fraternité n°44</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, porte d'entrée - Actuelle Sous-Préfecture installée dans l'ancien couvent des Ursulines construit en 1643.</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation de la porte en bois et décor en brique</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
23			<p><b>Localisation</b> Boulevard du 4 Septembre</p> <p><b>Intérêt</b> - Volume des constructions</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 3</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
24			<p><b>Localisation</b> Boulevard du 4 Septembre, n°4</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée, ferronnerie</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade, ferronnerie)</p>

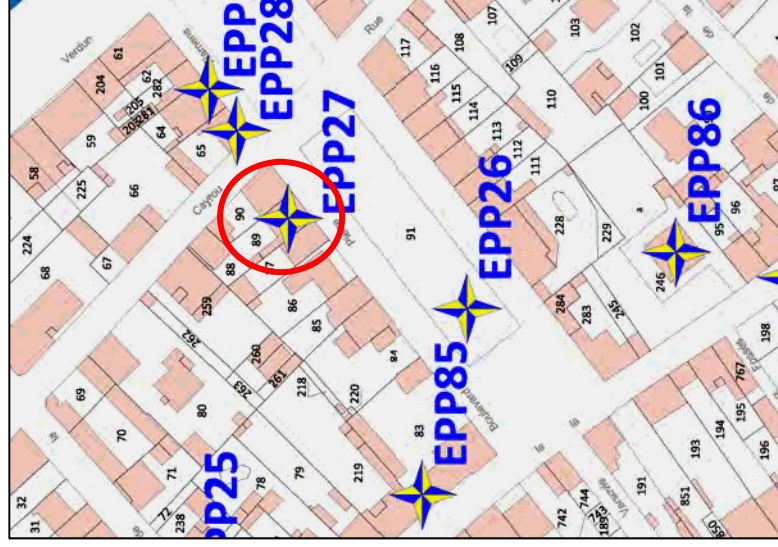


N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
25			<p><b>Localisation</b> Rue de la République</p> <p><b>Intérêt</b> - Volume des constructions</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 2</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
26			<p><b>Localisation</b> Place Flamens</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume des constructions, mail planté</li> <li>- Calades en pied de façade</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 3</li> <li>- Préservation du mail central planté</li> <li>- Préservation des détails de réalisation des trottoirs en calade</li> </ul>

N°  
EPP

Extrait du PLU - vue aérienne



27

Photos



Commentaires

**Localisation**

Boulevard Pierre Flamens, n°9

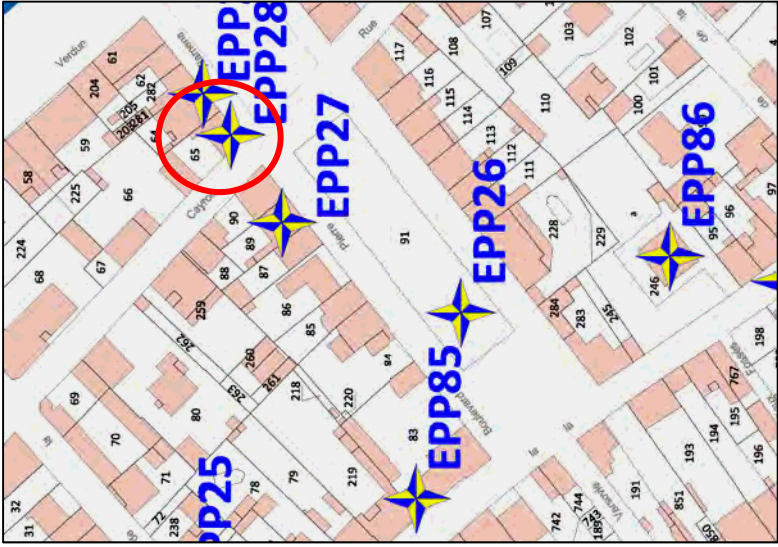
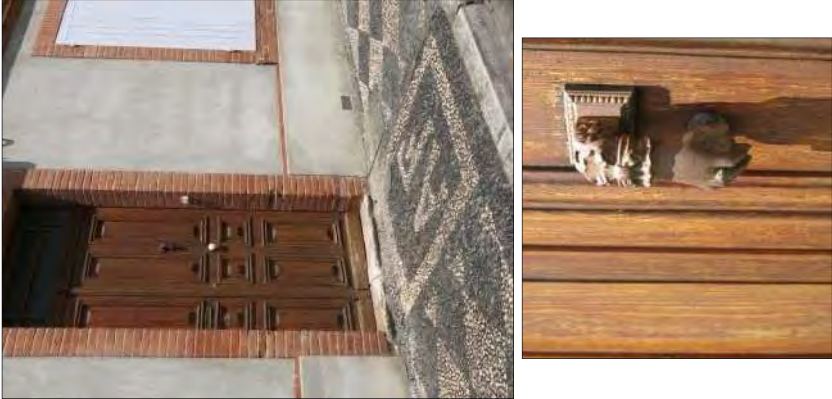
**Intérêt**

- Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée
- heurtoir

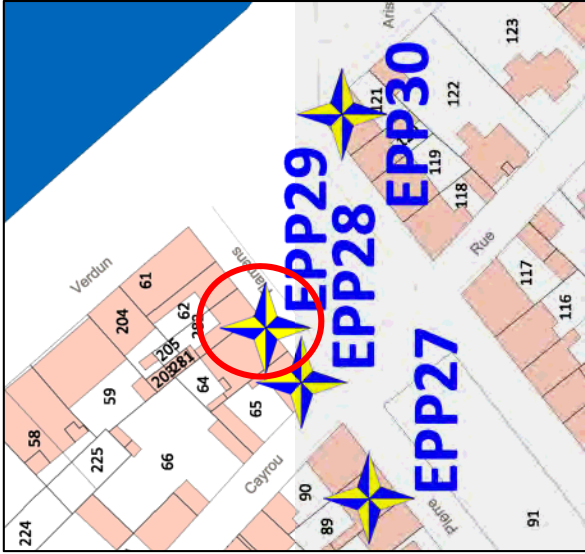

**Dispositions réglementaires**

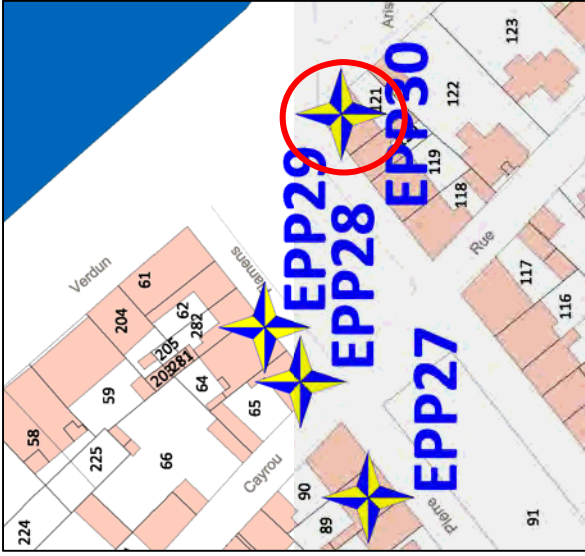

- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne
- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)

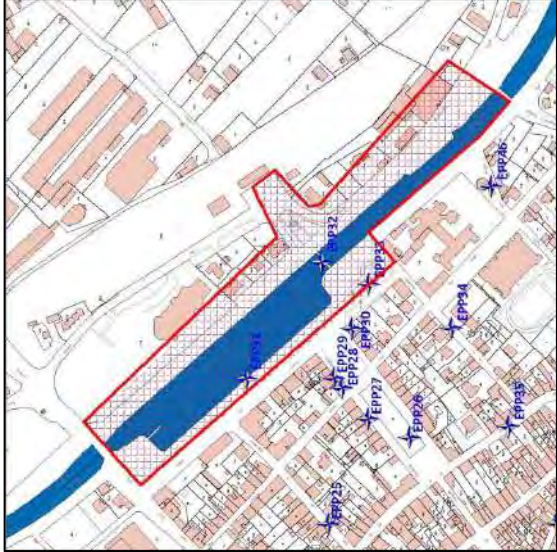



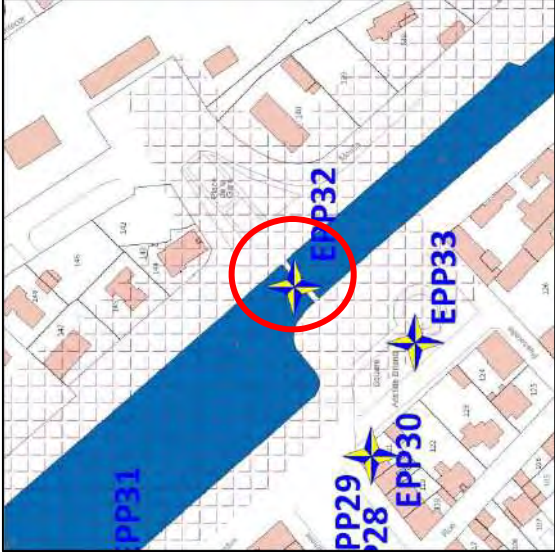

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
28			<p><b>Localisation</b> Boulevard Pierre Flamens, n°13</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée - Heurtoir</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
29			<p><b>Localisation</b> Boulevard Pierre Flamens, n°15</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
30			<p><b>Localisation</b> Boulevard Pierre Flamens, n°20</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade, menuiserie, volet bois, porte d'entrée - Décors en terre cuite</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>

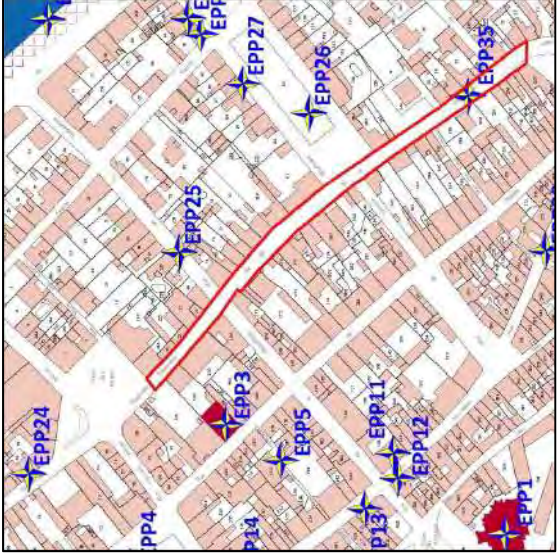

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
31			<p><b>Localisation</b> Port de plaisance</p> <p><b>Intérêt</b> - Site inscrit aux Monuments Historiques - Alignement d'arbres</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
32			<p><b>Localisation</b> Port de plaisance, Passerelle métallique</p> <p><b>Intérêt</b> Ouvrage métallique</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation de l'ouvrage</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
33			<p><b>Localisation</b> Square Aristide Briand</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbres remarquables</li> <li>- Monument aux Morts</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation des arbres</li> <li>- Préservation des monuments aux morts</li> </ul>

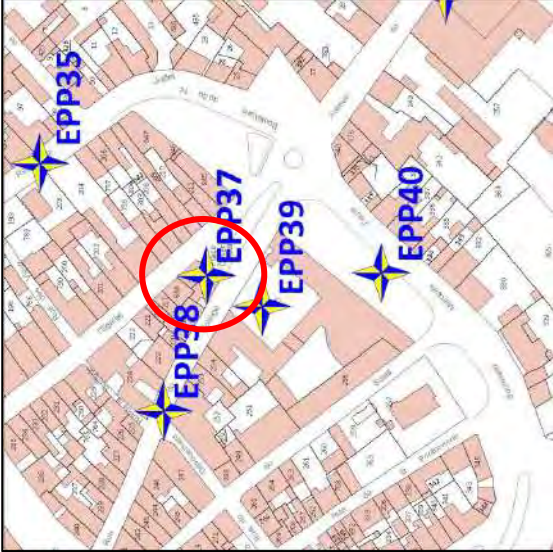



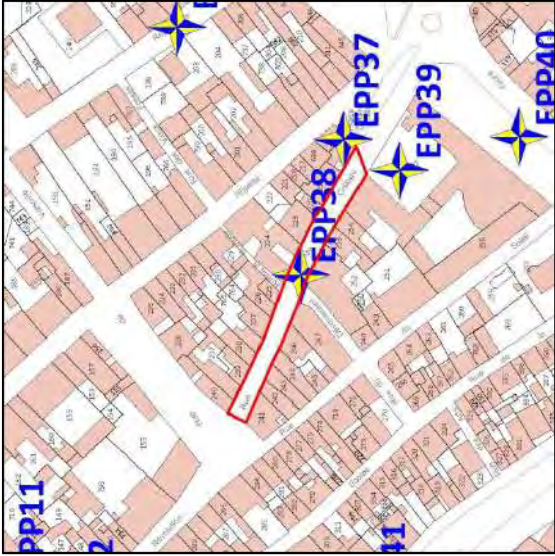

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
34			<p><b>Localisation</b> Rue de la Passerelle</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 3</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
35			<p><b>Localisation</b> Boulevard de la République</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 3</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
36			<p><b>Localisation</b> Clinique, avenue du Maréchal Juin</p> <p><b>Intérêt</b> Façade en brique</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</li> </ul>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
37			<p><b>Localisation</b> Façade en brique, Place Omer Sarraut</p> <p><b>Intérêt</b> Façade en brique</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, enduit de façade)</p>

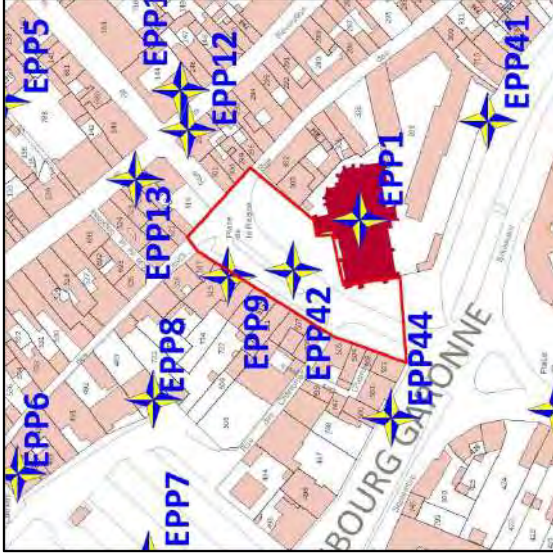

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
38			<p><b>Localisation</b> Rue du Collège</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 2</p>

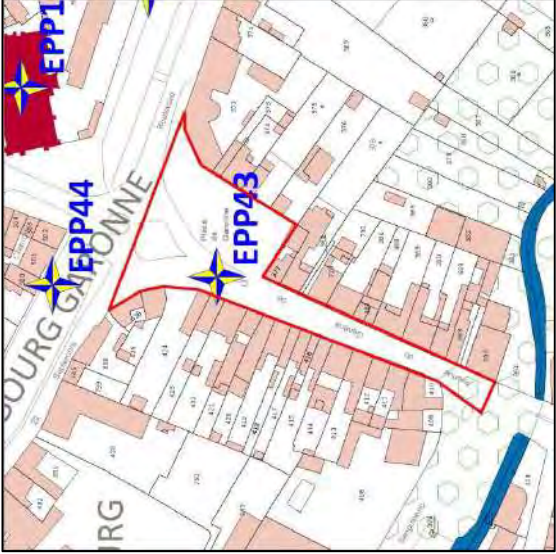

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
39			<p><b>Localisation</b> Médiathèque, Place Omer Sarraut</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti Espace public</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation de la qualité des espaces publics et des volumes bâtis</p>

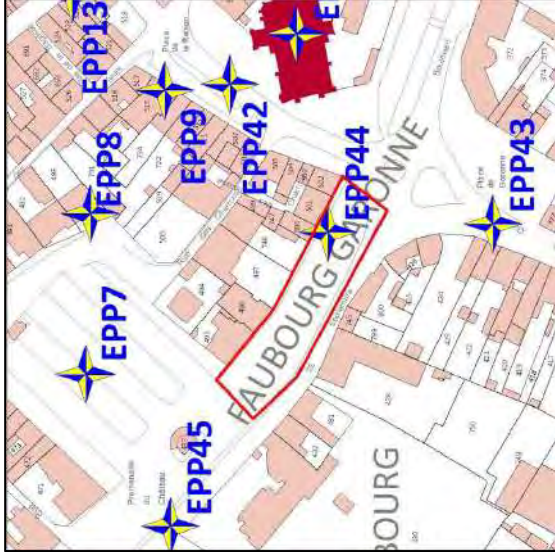

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
40			<p><b>Localisation</b> Boulevard Marceau</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti Mail planté d'arbres tressés</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du mail planté</li> <li>- Préservation de la taille tressée</li> </ul>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
41			<p><b>Localisation</b> Rampart, Boulevard Marceau</p> <p><b>Intérêt</b> Rampart Mail planté</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne - Préservation du mail planté - Préservation de la taille tressée</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
42			<p><b>Localisation</b> Place de la Raison</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des volumes bâtis de la place</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
43			<p><b>Localisation</b> Avenue du Général de Gaulle</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des hauteurs de constructions variable entre le R et R + 2</p>

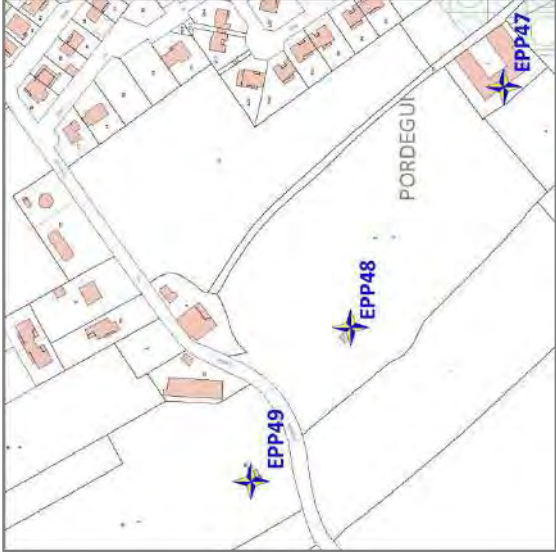
N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
44			<p><b>Localisation</b> Accès promenade du Château</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des volumes bâtis et plantation d'arbres</p>



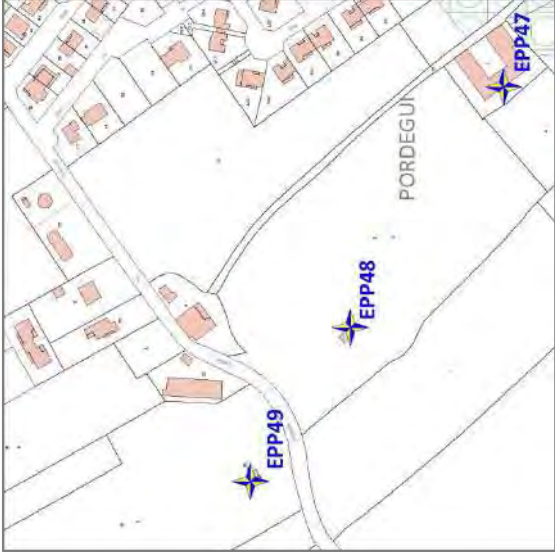

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
45			<p><b>Localisation</b> Boulevard du 22 Septembre</p> <p><b>Intérêt</b> Volume du bâti</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p> <p>- Préservation des volumes bâtis et plantation d'arbres</p>

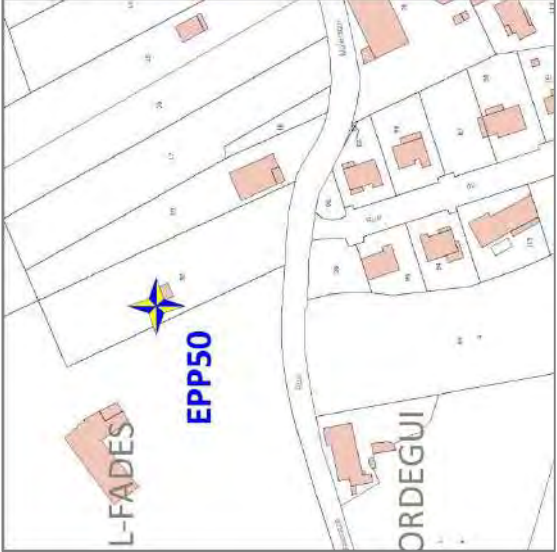

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
46			<p><b>Localisation</b> Château d'eau</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture en briques</li> <li>- Élément repère en entrée de centre-ville</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</li> <li>- Préservation des éléments en briques</li> </ul>

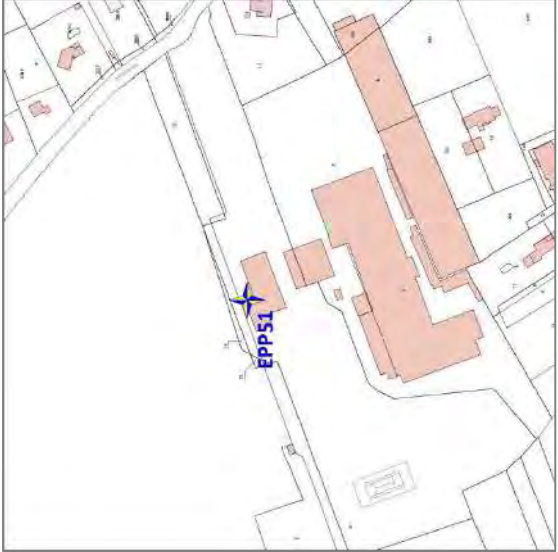

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
47			<p><b>Localisation</b> Maison bourgeoise en pierre, Pordegui</p> <p><b>Intérêt</b> Structure, volume des constructions, espaces verts</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation des volumes bâtis</p>


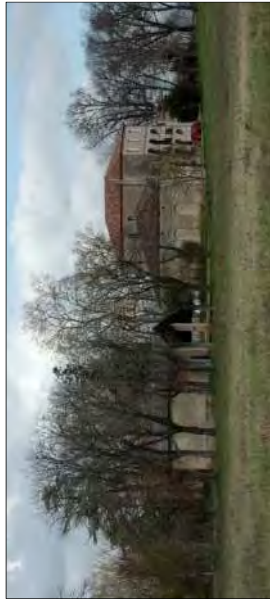
N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
48			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, Pordegui, chemin de Promès</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



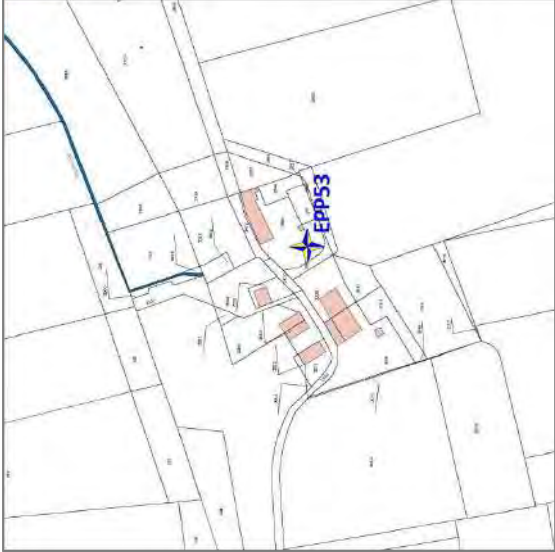
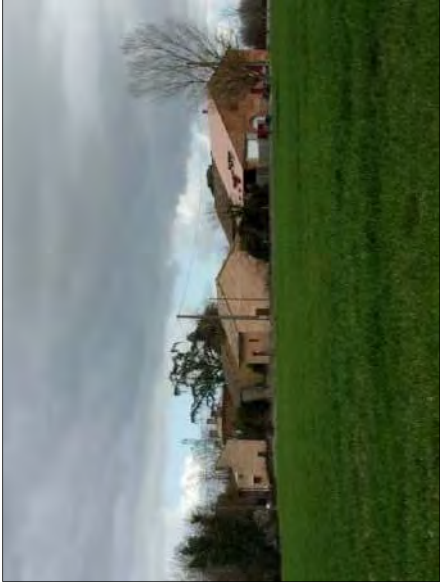
N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
49			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, Pordegui, chemin de Promès</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
50			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, Rue Malecaze</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
51			<p><b>Localisation</b> Chemin de Saint Nicolas</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial, architectural</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti Restauration des menuiseries Restauration de la façade</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
52			<p><b>Localisation</b> Château de Matabiau</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial, allée plantée</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation l'alignement d'arbres Préservation des volumes, organisation du bâti Préservation des façades</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
53			<p><b>Localisation</b> Hameau de Saint-Médard, parcelle n°2669</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial, architectural Maison de maître et son vivier</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation l'alignement d'arbres Préservation des volumes, organisation du bâti Préservation des façades</p>


N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
54			<p><b>Localisation</b> Château rouge, Saint-Beart</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial Vivier, fossé entourant le hameau</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation l'alignement d'arbres Préservation des volumes, organisation du bâti Préservation des façades</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
55			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, chemin de Bioule, lieu-dit Mottes</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
56			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, chemin Caussade Bas</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
57			<p><b>Localisation</b> Eglise de Gandalou, route de Gandalou</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
58			<p><b>Localisation</b> Croix, rue du Riou Tord</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>

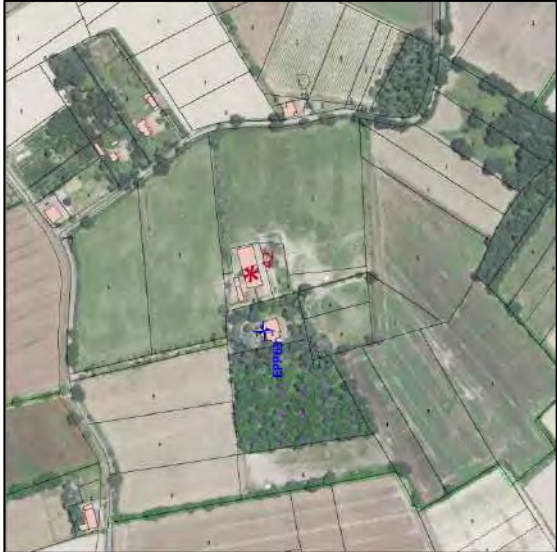

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
59			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, lieu-dit Vigouse</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du patrimoine bâti</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
60			<p><b>Localisation</b> Château, rue du Riou Tord, Gandalou</p> <p><b>Intérêt</b> Architectural</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation de la façade</p>




N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
61			<p><b>Localisation</b> Maison, voie communale n°2, Beulaygue-Nord</p> <p><b>Intérêt</b> Architectural</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation de la façade</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
62			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, voie communale n°2, Beulaygue-Nord</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du bâti</p>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
63			<p><b>Localisation</b> Château, route des Cloutiers, Goyne-Sud</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation de la façade</p>

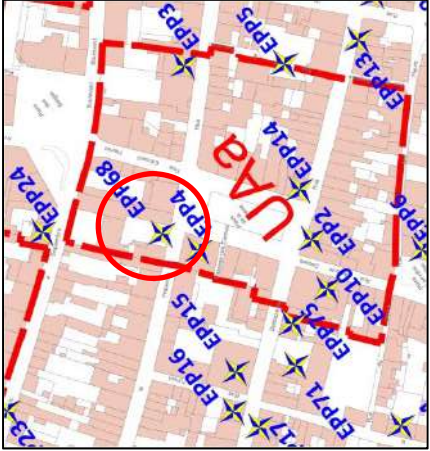

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
64			<p><b>Localisation</b> Château de Lavalade</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial, architecturale</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation de la façade</p>



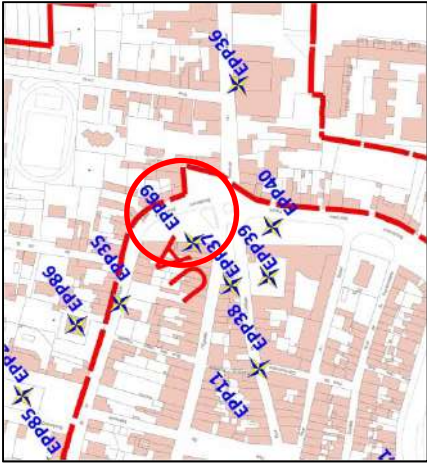

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
65			<p><b>Localisation</b> Maison, route des Fourrières</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial, architecturale</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du fronton</p>

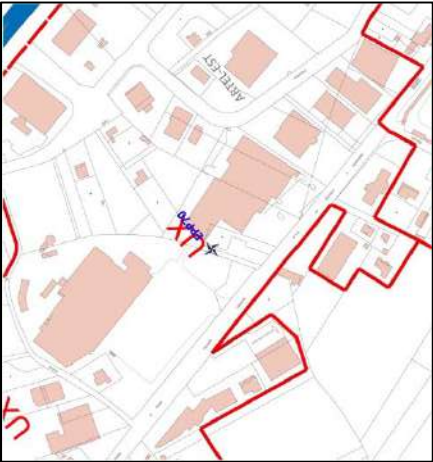

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
66			<p><b>Localisation</b> Pigeonnier, Rivière Haute – Sud-ouest</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du bâti</p>

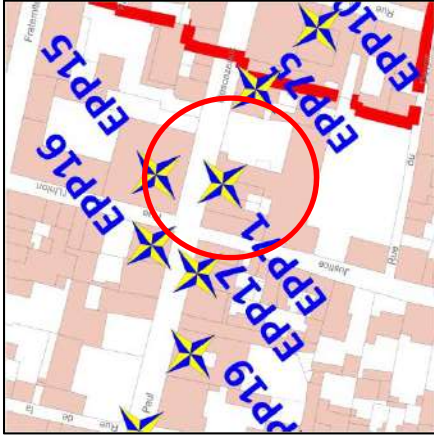

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
67			<p><b>Localisation</b> Maison, RD 813, Nord</p> <p><b>Intérêt</b> Patrimonial Arbre remarquable</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> Préservation du bâti Préservation de l'arbre remarquable</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
68			<p><b>Localisation</b> Rue de la Fraternité</p> <p><b>Intérêt</b> - Arbres remarquables</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

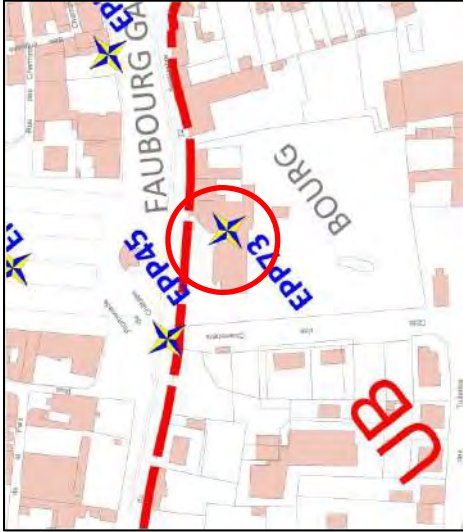



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
69			<p><b>Localisation</b> Place Omer Sarraut</p> <p><b>Intérêt</b> - Plante grimpante remarquable</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

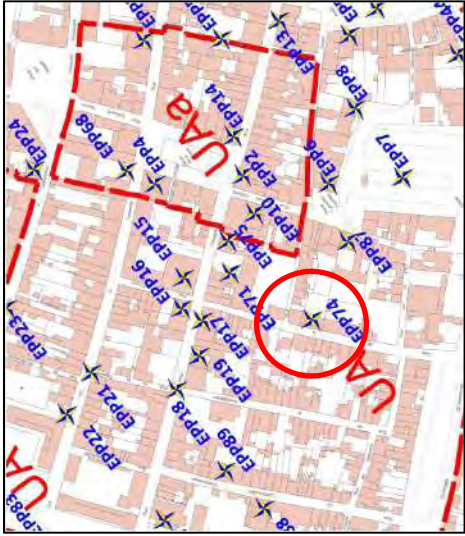

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
70			<p><b>Localisation</b> Zone de l'Artel</p> <p><b>Intérêt</b> - Deux chênes remarquables</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Protection des arbres</p>

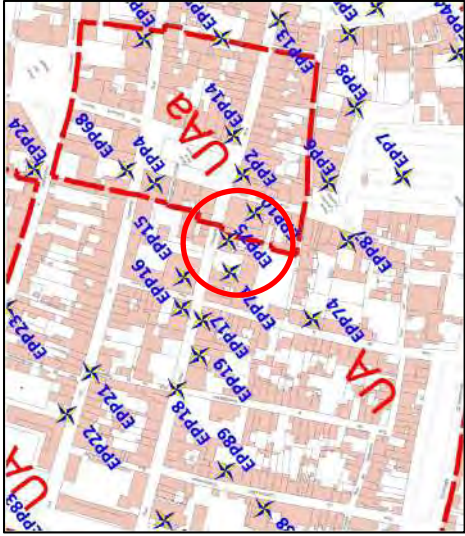

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
71			<p><b>Localisation</b> Maison, rue Paul Descazeaux, n°17</p> <p><b>Intérêt</b> - Hôtel particulier de Beaufort (XVII<sup>ème</sup> siècle) et son cadran solaire (1765) qui a la particularité d'indiquer les demi-heures</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
72			<p><b>Localisation</b> Rue de la Probité</p> <p><b>Intérêt</b> - Vestige habitat médiéval (étroitesse bâtiment). Rue typique de l'architecture urbaine médiévale</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
73			<p><b>Localisation</b> Maison de particulier, boulevard du 22 Septembre</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade remarquable</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

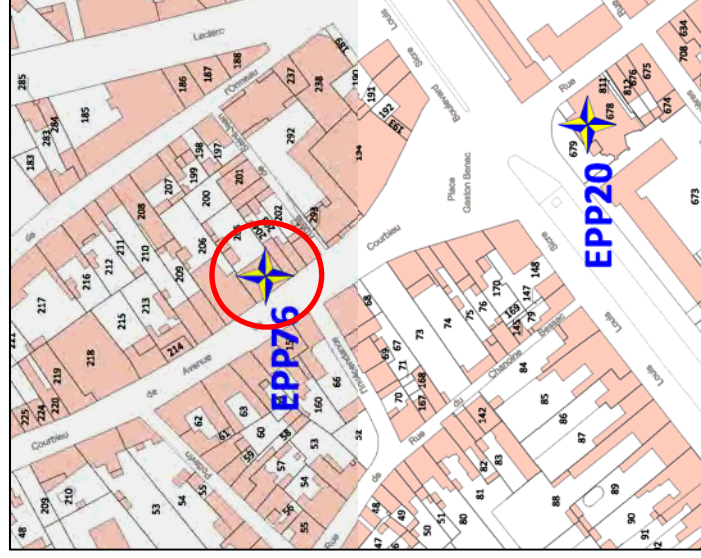


N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
74			<p><b>Localisation</b> Maison du 17<sup>ème</sup> siècle, rue de la Justice, n°10</p> <p><b>Intérêt</b> - Encadrement de porte XVIII<sup>ème</sup> siècle</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
75			<p><b>Localisation</b> Linéaire de porte rue Paul Descazeaux, n°13, 15</p> <p><b>Intérêt</b> - Linéaire de porte XVI - XVII<sup>ème</sup> siècle.</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Consultation du service des Monuments Historiques du Tarn et Garonne</p>

N°  
EPP

Extrait du PLU - vue aérienne



Photos



Commentaires

**Localisation**

Maison du 17<sup>ème</sup> siècle, 16 avenue de Courbieu

**Intérêt**

- Porte, entourage de porte et décors
- Encadrement de porte XVI<sup>ème</sup> siècle

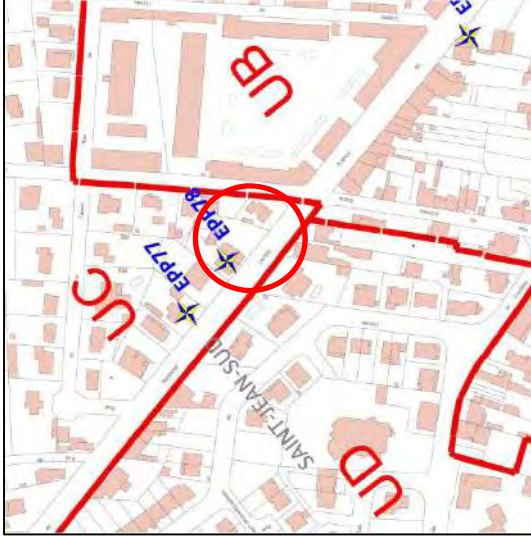

**Dispositions réglementaires**



- Préservation des motifs en briques

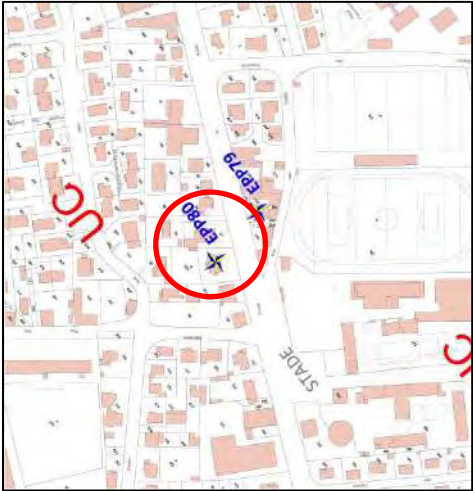

76



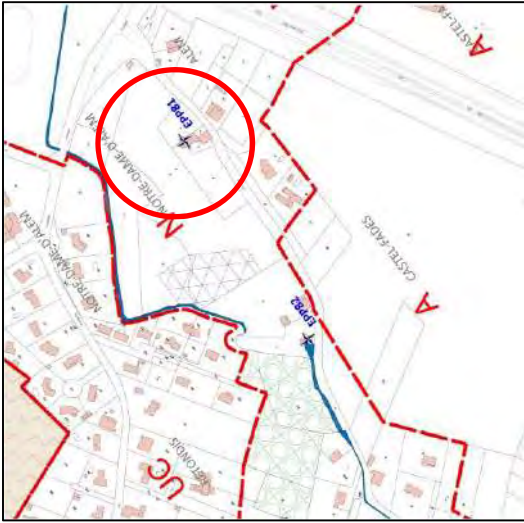

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
77			<p><b>Localisation</b> Maisons néo-Basque, rue du Maréchal Leclerc</p> <p><b>Intérêt</b> - Architecture néo-basque</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des couleurs des façades et volets</p>

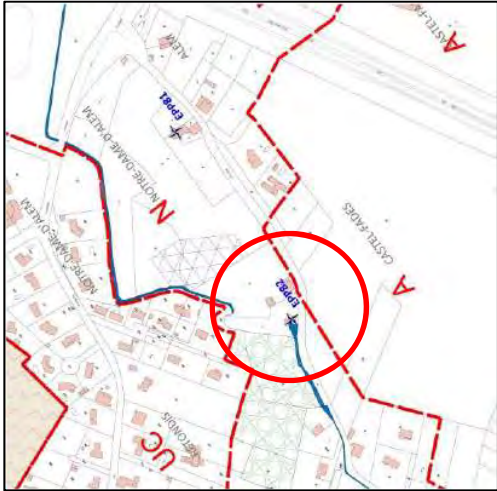

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
78			<p><b>Localisation</b> Maisons néo-Basque, rue du Maréchal Leclerc</p> <p><b>Intérêt</b> - Architecture néo-basque</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des couleurs des façades et volets</p>

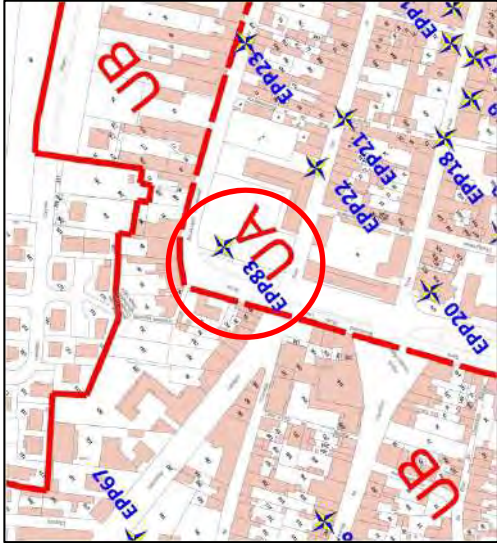

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
79			<p><b>Localisation</b> Maisons néo-Basque, route de Toulouse</p> <p><b>Intérêt</b> - Architecture néo-basque</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des couleurs des façades et volets</p>

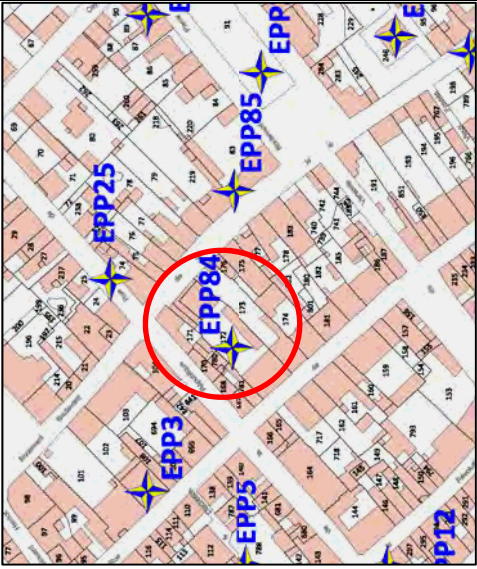

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
80			<p><b>Localisation</b> Maisons néo-Basque, route de Toulouse</p> <p><b>Intérêt</b> - Architecture néo-basque</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des couleurs des façades et volets</p>



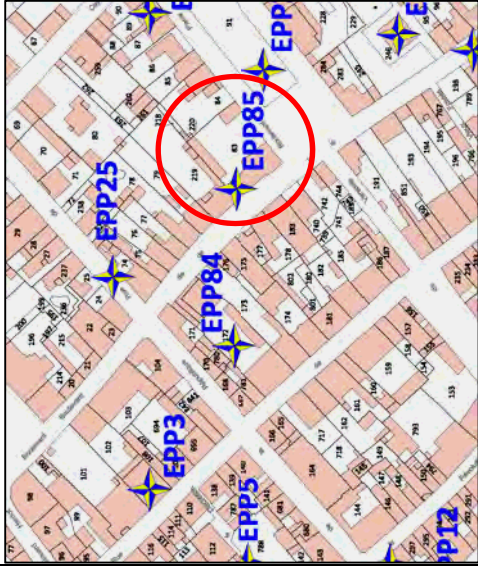

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
81			<p><b>Localisation</b> Eglise Notre dame d'Alem, chemin de Monestiés, n°124</p> <p><b>Intérêt</b> - Patrimoniale, édifice de 1805</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation du bâti</p>

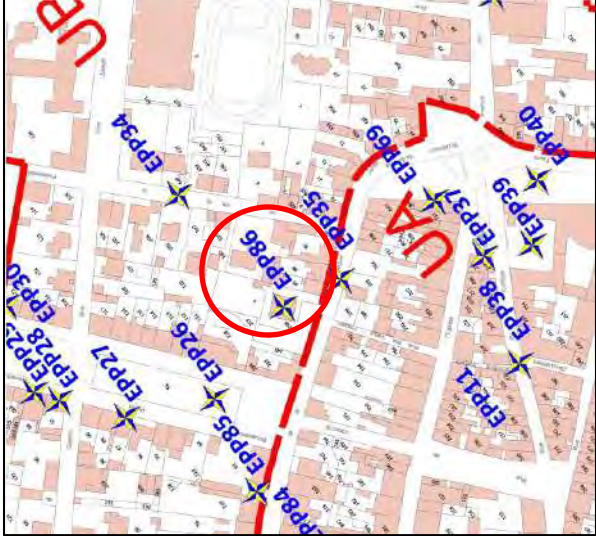

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
82			<p><b>Localisation</b> Ancien Moulin, chemin de Monestiés n°436</p> <p><b>Intérêt</b> - Historique, Moulin à eau dénommé "Mouline de Notre Dame d'Alem"</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation du bâtiment</p>

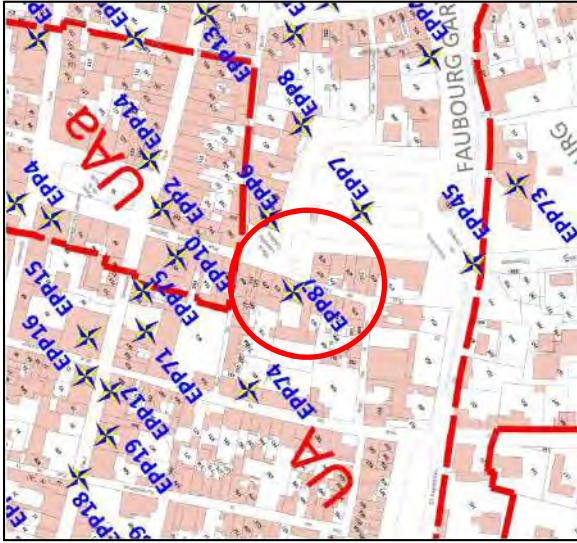
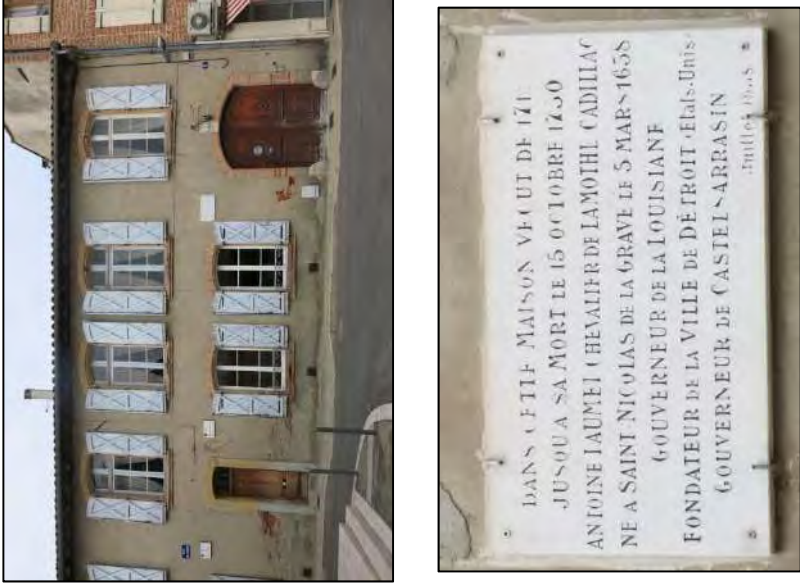
N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
83			<p><b>Localisation</b> Tour d'angle du 14<sup>ème</sup> siècle, Boulevard du 4 septembre</p> <p><b>Intérêt</b> - Emplacement des anciens remparts de la ville de Castelsarrasin - Tour d'angle du 14<sup>ème</sup> siècle</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des maçonneries</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
84			<p><b>Localisation</b> Boulevard de la République, n°43 bis</p> <p><b>Intérêt</b> - Vestige des anciens remparts de la ville du XIX<sup>ème</sup> siècle</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation des maçonneries</p>


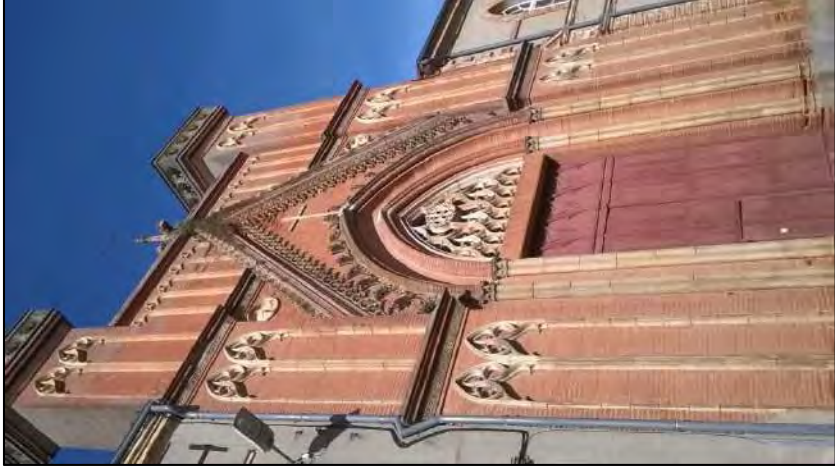


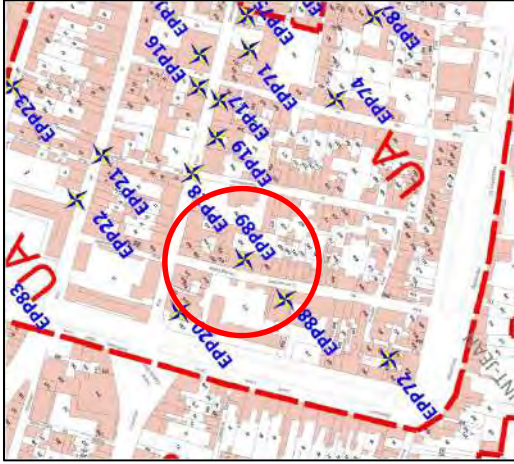

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
85			<p><b>Localisation</b> Ancien Abattoir, Boulevard de la République</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte en bois, décors, plaque d'information</li> <li>- Ancien abattoir. Début XIX<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Porte et heurtoir remarquables.</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</li> </ul>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
86			<p><b>Localisation</b> Maison de maître, Boulevard de la République</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade et décors</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</p>

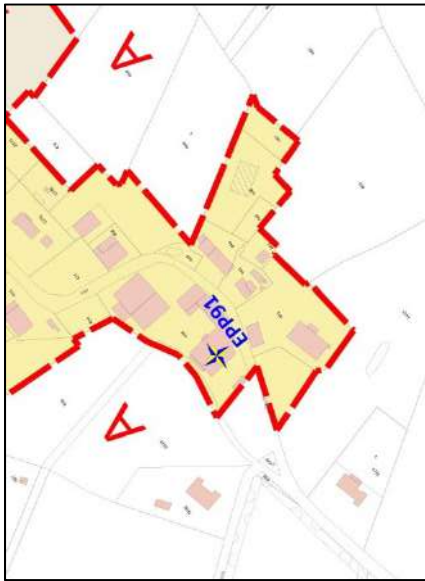

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
87			<p><b>Localisation</b> Hôtel des Gouverneurs, Rue de l'Amitié</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtel des Gouverneurs</li> <li>- Façade donnant sur rue : XVIII<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Bâtiment intérieur avec tour : XVI-XVII<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Hôtel particulier où logèrent plusieurs gouverneurs de la ville (à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle) dont Lamothe-Cadillac, décédé en 1730.</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</li> </ul>



N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
88			<p><b>Localisation</b> Chapelle du couvent, n°14 rue du Commandant Chatinières</p> <p><b>Intérêt</b> - Chapelle du Couvent de Notre Dame de la Compassion. Style néo-gothique. Construit en 1846. - Façade et décors en terre cuite</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
89			<p><b>Localisation</b> Maison de l'Abbé Jean de Prades, 7 rue du Commandant Chatinières</p> <p><b>Intérêt</b> - Façade et décors en terre cuite - Hôtel particulier XVIII<sup>ème</sup> siècle. Maison natale de Jean-Martin de Prades, philosophe. Mascaron.</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</p>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
90			<p><b>Localisation</b> Domaine des Courtinals, Chemin des Courtinals</p> <p><b>Intérêt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de douves</li> <li>- Vivier, fossé entourant l'ancien château des Courtinals</li> </ul> <p><b>Dispositions réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du fossé en eau</li> <li>- Implantation du bâti formant un hameau</li> </ul>

N° EPP	Extrait du PLU - vue aérienne	Photos	Commentaires
91			<p><b>Localisation</b> Hameau des Cloutiers</p> <p><b>Intérêt</b> - Maison de maître</p> <p><b>Dispositions réglementaires</b> - Préservation de la façade (matériaux, ouvertures, brique apparente)</p>



DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

**CASTEL SARRASIN**

## 5.1 – PIECES ECRITES DU REGLEMENT

### ANNEXE 2 : BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

#### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Mise à disposition du public

3 juin 2019

3 juillet 2019

Approuvée

9 juillet 2019