

**Département de
Tarn et
Garonne**

Commune de CAMPSAS

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION SIMPLIFIEE N°1**

**Révision Simplifiée n°1 approuvée
par délibération du conseil municipal
en date du 28 septembre 2010**

Le Maire

4 REGLEMENT ECRIT REVISE

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA	8
ZONE UB	15
ZONE UC	23
ZONE UD	29
ZONE UX	34
ZONE 1AU	39
ZONE AUE.....	46
ZONE 2AU	54
ZONE A	56
ZONE N	62

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.15 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.21 : respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

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

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :

- la zone UA
- la zone UB, et son secteur UBa
- la zone UC et son secteur UCa
- la zone UD
- la zone UX

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU
- la zone 2AU et le secteur 2Aux
- la zone AUE et le secteur AUEb

ZONE AGRICOLE :

- la zone A

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs N, Na, Nb, Nd, Nr, Ns, Nt, Nx et Nv

Le territoire comporte également :

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

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

8- EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

9- PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition des éléments à protégés identifiés sur le document graphique du PLU est soumise à autorisation en application de l'article L123-1.7e.

LEXIQUE INDICATIF

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol excepté les éléments tels que balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toiture, piscines, terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Surface hors-œuvre brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

En font partie :

- *les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.*
- *les balcons.*
- *Les loggias, coursives.*
- *Les toitures-terrasses accessibles ou non.*

Ne comprend pas :

- *les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.*
- *les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc).*
- *le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.*

La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.

Surface hors-œuvre nette (SHON) : *on déduit de la surface hors-œuvre brute :*

- *celle des combles et des sous-sols non aménageables.*
- *celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.*
- *celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.

La SHON ne comprend pas :

- *les caves*
- *les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).*
- *Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.*

La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.

C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990.)

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

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

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

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UA** correspond à la partie la plus ancienne du village, dont la densité est la plus forte, à vocation d'habitat, de commerce, d'équipements publics et de service. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- 1. Les constructions à usage**
 - industriel,
 - d'élevage
- 2. Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'Article 2,**
- 3. Les installations classées autres que celles énoncées à l'Article 2.**
- 4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.**
- 5. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.**

6. **Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.**
7. **Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.**
8. **La démolition intégrale des bâtiments recensés au titre de l'article L 123-1-7, et figurant sur le document graphique.**

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1. Les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat et d'entrepôt nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les unités foncières voisines,
 - 1.2. Les extensions des constructions à usage d'activité agricole si elles ne créent pas de nuisances pour les unités foncières voisines, et à condition que l'extension ne dépasse pas 100m²
 - 1.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
 - 1.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation et la sécurité routière peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès sera de 4m. Les accès sont soumis à permission de voirie.

2. Voirie

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

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

ARTICLE UA 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies,

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.
- pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), ils pourront se faire dans le prolongement du bâtiment existant sans empiéter sur la marge de recul existante;
- pour les constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement sur une voie, la construction pourra s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur, avec un recul de 3 m minimum de l'emprise publique.

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

Les constructions et les annexes seront implantées :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur, avec un recul de 3 m minimum.

Les piscines enterrées devront être implantées à une distance minimum de 1.50m des limites séparatives comptée par rapport au bord d'eau de l'ouvrage.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille,

3. Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures seront à l'identique des toitures traditionnelles du bourg. Elles présenteront des volumétries simples, à deux ou quatre pentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

4. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,60m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

1. Habitations :

1.1. Logements et constructions individuelles:

Il est exigé une place de stationnement pour les constructions de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement, et un maximum de deux places par logement.

1.2. Lotissements et ensembles d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

1.3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. Bureaux :

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

3. Commerces :

3.1. Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NEANT

3.2. Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.

3.3. D'autres caractéristiques pourront être acceptées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible et aboutir à la suppression pure et simple des places de stationnement.

4. Equipements artisanaux :

Une place de stationnement par poste de travail.

5. Equipement hôtelier et de restauration :

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

6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :
Sans objet

2. Plantations existantes :
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.
Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en aire de jeux.

3. Espaces libres – Plantations

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite, afin de composer un écrin végétal autour des bâtiments.

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix des végétaux pourra s'appuyer sur la palette végétale annexée dans le rapport de présentation du présent PLU.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond à la partie urbanisée située à la périphérie du village, qui intègre constructions anciennes et bâti récent. C'est un tissu urbain plus lâche, d'habitations parfois éparses, séparées par des plages non bâties. Cette urbanisation s'étire le long des axes routiers. Elle s'est réalisée au coup par coup, par juxtapositions aléatoires de constructions les unes à côté des autres ;

La zone UB comprend les espaces entourant le noyau urbain, qui regroupe un ensemble de constructions diffuses.

Cette zone présente deux secteurs :

- Le secteur UB , raccordé au réseau collectif d'assainissement, qui s'inscrit dans la continuité du centre ancien.
- le secteur UBa correspond aux zones d'habitats, vouées à se structurer, en assainissement individuel ou collectif.

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :

- industriel,
 - d'élevage
2. **Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2,**
 3. **Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.**
 4. **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,**
 5. **Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.**
 6. **Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale**
 7. **Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.**

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1. Les constructions à usage de commerce, de services, d'artisanat et d'entrepôt, nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les unités foncières voisines,
 - 1.2. Les extensions des constructions à usage d'activité agricole si elles ne créent pas de nuisances pour les unités foncières voisines, et à condition que l'extension ne dépasse pas 100m²
 - 1.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes techniques (topographiques, nombre ou organisation des lots...) où de sécurité

Les accès sont soumis à permission de voirie.

2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

- La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.
- Les voiries nouvelles publiques ou privées devront avoir une plate-forme minimale de 8m.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

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

2. Assainissement :

Lorsque le réseau existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes.

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

3. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble, Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UB 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera de 2000m² conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent PLU.

Dans le cadre de division parcellaire, la surface minimale de tous les terrains issus de la division sera au minimum de 2000 m².

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'annexes et l'extension, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

Lorsque les constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement : Non règlementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

- avec un retrait minimum de 10m par rapport à l'axe de la RD 6, de la RD 50.
- avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

1. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les annexes, les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative : dans ce cas, la construction ne pourra excéder 20m de profondeur comptée par rapport à l'emprise publique.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.

Les piscines enterrées devront être implantées à une distance minimum de 1.50m des limites séparatives comptée par rapport au bord d'eau de l'ouvrage.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

A l'aplomb des limites séparatives, la construction, ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bâti le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille,.

3. Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures seront à l'identique des toitures traditionnelles du bourg.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

4. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,60m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

1. Habitations :

1.1. Logements et constructions individuelles:

Il est exigé une place de stationnement pour les constructions de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement, et un maximum de deux places par logement.

1.2. Lotissements et ensembles d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

1.3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. Bureaux :

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

3. Equipements artisanaux, et commerciaux :

Une place de stationnement par poste de travail.

4. Commerces :

- Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NEANT
- Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.

5. Equipement hôtelier et de restauration :

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

6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces boisés classés :

Sans objet

2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite, afin de composer un écrin végétal autour des bâtiments.

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix s'appuiera sur la palette végétale incluse dans le rapport de présentation du présent PLU.

*** Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par logement, et jamais inférieure à 500 m². Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1. Dans le secteur UB, le COS est fixé à 0,35.

2. Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,20 dans le cas d'un assainissement collectif. Dans le cas d'un assainissement individuel, le COS est fixé à 0.12.

3. Le COS n'est pas applicable aux bâtiments et équipements publics.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UC** correspond aux secteurs d'habitat développés sous forme d'opérations d'ensemble, et qui sont construits ou en cours de construction sur la commune. Ces espaces sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Deux espaces sont distingués :

Le secteur UC, qui comprend les espaces en partie Sud de la Route Départementale 6,

Le secteur UCa, à hauteur du Lieu dit Roucantin, implanté aux abords de la route de la cave.

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions à usage

- industriel,
- artisanal,
- agricole et d'élevage, forestier
- hôtelier et de restauration

2. Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2

3. **Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.**
4. **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,**
5. **Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale**
6. **Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.**
7. **Le dépôt de matériaux et de véhicules.**

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

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

- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les activités commerciales, de bureaux et de services, les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines et qu'elles disposent de capacités de stationnement suffisantes.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation et la sécurité routière peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes techniques (topographiques, nombre ou organisation des lots...) où de sécurité

2. Voirie

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble, Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1. Pour la zone UC :

- Par rapport à l'emprise de la RD 6: Les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 10m.
- Par rapport à l'emprise des autres voies, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les annexes, les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques

techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les piscines enterrées devront être implantées à une distance minimum de 1.50m des limites séparatives comptée par rapport au bord d'eau de l'ouvrage.

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

Non règlementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit..

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc... Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les enduits seront dans des tons de beige, beige-rosé, brun, brun-rouge, briques, pierre, terre, gris beige, ocre clair, ocre foncé..

3. Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures seront à l'identique des toitures traditionnelles du bourg.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

4. Menuiseries

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries.

5. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,60m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,60m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

1. Logements et constructions individuelles:

Il est exigé une place de stationnement pour les constructions de plus de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement, et un maximum de deux places par logement.

2. Lotissements et ensembles d'habitation :

Dans le secteur UC : il est exigé deux places de stationnement par logement, réparties ainsi :

- * l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- * l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

Dans le secteur UCa : il est exigé deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle.

3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

4. Bureaux, commerces et services :

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces boisés classés :

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

2. Autres plantations

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

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

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en aire de jeux.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Dans le secteur UC : le COS est fixé à 0,50.

Dans le secteur UCa : le COS est fixé à 0,25.

En application de la loi relative à la diversité de l'habitat, le dépassement de COS, dans la limite de 20%, est autorisé pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UD** est une zone d'équipements publics, située en continuité ou à l'extérieur de la zone urbanisée de la commune. La zone UD regroupe également les terrains qui seront réservés pour de futures extensions ou des constructions nouvelles.

Ils se répartissent en deux sites distincts :

- Le cimetière et les parcelles accolées, vouées à une extension de ce dernier et à des locaux techniques municipaux.
- La salle omnisports, aux abords de l'autoroute

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions à usage

- industriel,
- artisanal
- agricole et forestière
- d'habitation
- de bureaux,

- de services
 - de commerces
 - Hôtelier et de restauration
2. **Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2.**
 3. **Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2 .**
 4. **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,**
 5. **Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale**
 6. **Les terrains de camping et de caravaning et les habitats légers de loisirs.**
 7. **Le dépôt de matériaux et de véhicules autres que ceux liés aux activités autorisées.**

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1. Les installations classées liées aux constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
 - 1.2. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent

être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes techniques (topographiques, nombre ou organisation des lots...) où de sécurité

2. Voirie

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autre réseaux

Dans les lotissements, Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UD 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif :

Non réglementé.

2. pour les constructions en assainissement individuel

La superficie minimale des terrains sera conforme à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent PLU et à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions pourront s'implanter à 5 m minimum de l'emprise de la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées :
Soit sur les limites séparatives
Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur, avec un recul de 3 m minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Il est exigé que le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, soit réalisé hors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés

Sans objet

2. Plantations existantes :

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

3. Espaces libres - Plantations :

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix s'appuiera sur la palette végétale incluse dans le rapport de présentation du présent PLU.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UX** est une zone d'activité existant sur la commune. L'extension des constructions existantes et l'implantation de nouveaux bâtiments y sera autorisée.

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1. Les constructions à usage,**
 - agricole et d'élevage,
- 2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2**
- 3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.**
- 4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,**
- 5. Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.**
- 6. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.**
- 7. Le dépôt de matériaux et de véhicules non liés aux activités de la zone.**

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

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

1.1. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements.

1.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou la sécurité routière peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

En outre, elles doivent permettre les manœuvres des véhicules hors des voies publiques existantes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux résiduaires industrielles :

Les constructions ou installations ne doivent rejeter dans le réseau collecteur que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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

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

2.3. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, la superficie minimale de l'unité foncière sera définie par l'expertise géologique et selon la filière de traitement mise en place, ainsi que en fonction des règles en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'emprise publique

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

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres l'égout du toit et 15 mètres toitures comprises.

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

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Façades et toitures :

Les matériaux employés en toiture et en façade seront de préférence le bac acier, la terre cuite ou l'enduit.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 1 place par poste de travail.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'emprise publique et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.

Sur les parcelles de la zone UX, en périphérie de celle-ci et dans une bande de 5m, des plantations denses et diversifiées, d'essences locales, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

15% de la superficie totale sera aménagée en espaces verts plantés.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Sa vocation est essentiellement de l'habitat.

Elle sera raccordée à l'assainissement collectif.

Rappels

La RD 820 et l'A62 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

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

Sont interdits :

- 1. Les constructions à usage :**
 - industriel,
 - artisanal,
 - agricole et forestière
 - hôtelier et de restauration
- 2. Les opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2**
- 3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2**
- 4. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2**

5. **L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,**
6. **Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.**
7. **Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.**
8. **Le dépôt de matériaux et de véhicules**

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

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
 - 1.1. Les opérations d'aménagement à condition qu'elles occupent l'ensemble de la superficie de la zone ou qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Schémas d'Aménagement » du présent PLU.
 - 1.2. Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines et qu'elles disposent de capacités de stationnement suffisantes.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins si celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou la sécurité routière peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès sera de 4m.

Les accès doivent être regroupés sauf en cas de contraintes techniques (topographiques, nombre ou organisation des lots...) où de sécurité

2. Voirie nouvelle :

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse devront avoir :

* 6 mètres minimum de plate-forme pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements.

* 8 mètres minimum de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

* 7 mètres minimum de plate-forme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

* 9 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 10,5 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

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

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

4. Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Schémas d'Aménagement » du présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autre réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour des raisons d'ordonnancement et de qualité du tissu urbain, les constructions devront respecter les conditions d'implantation suivantes :

Par rapport à l'emprise des voies, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5m.

- 1. Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont possibles dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant.**

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Pour la zone 1AU:

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative : dans ce cas, la construction ne pourra excéder 20m de profondeur comptée par rapport à l'emprise publique.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- 2. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.**

- 3. Les piscines enterrées devront être implantées à une distance minimum de 1.50m des limites séparatives comptée par rapport au bord d'eau de l'ouvrage.**

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25% de la superficie du terrain constructible.

Cette disposition ne s'applique pas au logement locatif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

A l'aplomb des limites séparatives, la construction, ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bâti le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille.

3. Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures seront à l'identique des toitures traditionnelles du bourg.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

4. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.
- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de **0,60m**, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

1. Habitations :

1.1. Logements et constructions individuelles:

Il est exigé une place de stationnement pour les constructions de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement, et un maximum de deux places par logement.

1.2. Lotissements et ensembles d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

1.3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. Bureaux :

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

3. Commerces :

- Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NEANT
- Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.

4. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces boisés classés :

Sans objet

2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite, afin de composer un écrin végétal autour des bâtiments.

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix s'appuiera sur la palette végétale incluse dans le rapport de présentation du présent PLU.

* Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par logement, et jamais inférieure à 500 m². Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le COS est fixé à 0.30

Cette disposition ne s'applique pas au logement locatif.

ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE est destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la Plate-forme logistique départementale.

C'est une zone destinée à recevoir des activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de commerces, d'équipements publics et d'équipements collectifs, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La zone AUE comprend un sous-secteur :

- le secteur **AUEb au sud de la RD50** est destiné à accueillir des activités industrielles, des bureaux, des services, des commerces (de surface limitée), de l'artisanat, des équipements publics et collectifs.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour des raisons paysagères, en particulier de par la présence du château de Sépat.

Les futures constructions en bordure de l'A62 et de la RD820 sont soumises à l'arrêté préfectoral du 25/09/03 relatif au classement des infrastructures terrestres de transport qui définit la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit :

- 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure pour l'A 62,
- 100 mètres pour la RD 820.

En bordure de ces voies classées à grande circulation, le recul des constructions déroge à la règle de recul (100 mètres pour A62 et 75 mètres pour la RD820) ; une étude « amendement Dupont » (article L111.1.4 du code de l'urbanisme) a été réalisée.

Les abords du ruisseau du Rieu Tort sont soumis à des risques d'inondation identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPRI) majeurs du Tarn et Garonne, ce qui les soumet à des prescriptions particulières.

Une charte architecturale, paysagère et environnementale a été réalisée et s'applique à l'ensemble de la ZAC.

Objectifs

- Asseoir le potentiel économique du département à proximité de l'échangeur de l'autoroute A62
- Permettre le déploiement d'une offre foncière destinée au développement de nouvelles activités à vocation régionale
- Créer une zone d'activités respectueuse de l'environnement
- Augmenter l'offre d'emplois

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 (AUE) : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

ARTICLE 2 (AUE) : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- Les constructions, aménagements, installations et travaux ne justifiant pas d'un permis sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-4 et R421-23 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Sont admises les occupations du sol suivantes :

Dans la zone AUE et le secteur AUEb :

- les constructions à usage d'activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces, d'équipements publics et d'équipements collectifs à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.
- les lotissements et groupements d'activités
- les constructions à usage de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements. Ces locaux d'habitation doivent être intégrés dans le volume de la construction projetée ; la SHON ne doit pas excéder 120 m². Pour des raisons de sécurité justifiée, cette construction pourra être détachée du bâtiment principal.
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils s'intègrent dans leur environnement proche.
- la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement à condition :
 - . qu'elle soit justifiée par une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme et réduite au minimum indispensable
 - . qu'elle soit liée à une construction, un aménagement d'infrastructures ou à la gestion des eaux pluviales
 - . qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage.
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration.
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition de s'intégrer dans l'environnement proche
- la transformation des constructions existantes pour accueillir des activités autorisées à condition que celles-ci présentent une certaine qualité architecturale.
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sur le même terrain à condition de conserver la même destination.
- dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels – risque inondation (PPRI) – secteur Tarn.

Dans le secteur AUEb, sont autorisées les activités industrielles, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, des équipements publics et collectifs sous réserve que la hauteur maximale des constructions à l'égout soit limitée à 8 mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 (AUE): ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

Le positionnement des accès est imposé en cohérence avec le plan des espaces publics ; la largeur de l'accès est limitée au strict nécessaire pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre.

Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé sur la RD820 et sur la RD50.

2 – Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être définies en fonction de la nature de la voie et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie.

ARTICLE 4 (AUE): DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

2.2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux non domestiques et en particulier les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant d'être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement, et après autorisation.

2.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau prévu à cet effet.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est de 5 l/s/ha. Cette limitation nécessitera la mise en place de dispositifs de stockage sur la parcelle.

En l'absence de réseaux ou d'insuffisance de leur capacité, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés.

3 – Autres réseaux (EDF, GDF, Telecom)

Tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) doivent être réalisés en souterrain.

Les installations techniques (boîtiers, coffrets...) destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrées à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions et accessibles depuis l'espace public.

4 – Déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables).

ARTICLE 5 (AUE): SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 (AUE): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de :

- 65 m minimum de l'axe de l'autoroute A62
- 35 m minimum de l'axe de la RD820
- 20 m minimum de l'axe de la RD50
- 10 m minimum de l'alignement de la voie primaire de la ZAC et 18.00 m minimum devant les accès poids lourds
- 5 m minimum de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la ZAC
- 3 m minimum pour toute autre emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public liés aux différents réseaux, aux abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, aux installations de sécurité.

ARTICLE 7 (AUE): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($l > \text{ou} = \frac{1}{2} h$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- à une distance de l'axe des cours d'eau au moins égale à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 (AUE): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des reculs et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 (AUE): EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface.

ARTICLE 10 (AUE): HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout, mesurée à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement, ne pourra pas dépasser 16 mètres.

Dans le secteur AUEb, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 8 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Sont exclus les éléments techniques et superstructures tels que silos, gaines et garde-corps, conditionnement d'air, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

Des dérogations à la hauteur maximale de 16 mètres pourront être accordées sur justification de la nécessité technique et économique de dépasser cette hauteur.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

ARTICLE 11 (AUE): ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Dans le but de favoriser le développement de pratiques environnementales, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leur localisation ne porte pas atteinte à leur environnement bâti ou naturel.

Les travaux entrepris sur les constructions existantes tendront au maintien et à la mise en valeur de ses caractéristiques architecturales d'origine. Des modifications ou extensions de conception contemporaine pourront être autorisées dans la mesure où elles renforcent la qualité architecturale de la construction existante.

Constructions:

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains. Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs, les murs de clôture, les constructions annexes et locaux techniques doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Pour les projets situés le long des axes routiers importants, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues de l'A62 et de la RD820.

Toitures

Tous les matériaux de couvertures sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement, à l'exclusion des matériaux brillants ou réfléchissants.

Tout système mettant en œuvre des énergies renouvelables ou le stockage des eaux pluviales est autorisé à condition que son installation soit bien intégrée dans la perception du bâtiment.

Façades

Les constructions doivent présenter un nombre limité de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit sont interdits, sauf si leur mise en œuvre est destinée à créer un effet valorisant de l'ensemble architectural.

Aires de stockages

Les matériaux, équipements et fournitures doivent préférentiellement être entreposés dans des bâtiments.

Les zones de dépôt et stockage des matériaux extérieurs seront masqués par des éléments bâtis en harmonie avec les façades ou des végétaux, dispositions à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

Locaux et équipements techniques

Les équipements techniques liés aux différents réseaux seront intégrés à l'environnement bâti et paysager. Les dispositifs type climatiseurs, antennes... ne peuvent être implantés sur les façades vues depuis les voies publiques sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, une implantation discrète sera recherchée.

Enseignes

1 enseigne maximum est autorisée par construction et doit être intégrée dans le volume bâti. Lorsque la parcelle est bordée par 2 voies, 2 enseignes sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'ils sont mis en place, les éléments de clôture doivent être simples.

Sur voie, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences diversifiées ou de clôture dont la hauteur maximum est fixée à 3 mètres.

En cas d'édification et afin de donner une unité sur le 1er plan de l'espace public, une clôture à maille rigide et de couleur grise est imposée pour tous les lots (la charte donne la référence de la teinte).

Devant les accès poids lourds, les clôtures doivent être implantées à 18.00 m minimum de l'alignement fixé dans l'article 6.

En l'absence de clôture, la limite de l'espace privé sera matérialisée.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à certaines activités, exclusivement si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 12 (AUE): STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques.

- **Pour les véhicules légers**, il est exigé le nombre minimal de places suivantes :
 - Habitat Individuel liée à l'activité** : 2 places de stationnement par logement.
 - Bureaux et services** : une place de stationnement par emploi ou pour 30 m² de SHON
 - **Activités industrielles et de logistique**: 1 place de stationnement par emploi ou pour 200 m² de SHON

- **Entrepôts** : 1 place de stationnement par emploi ou pour 300 m² de SHON.

- **Activités commerciales** : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.

- **Restaurants**: 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de Salle de restaurant

Pour les autres activités, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Un espace de stationnement pour les 2 roues doit être aménagé à raison d'une place de stationnement pour 10 places de stationnement véhicules légers. Il est recommandé que cet emplacement soit abrité.

• **Pour le stationnement des poids lourds, des véhicules utilitaires, de livraison, de services et de visiteurs**, il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes.

Ces règles ne concernent pas les équipements publics et collectifs.

ARTICLE 13 (AUE): ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations existantes

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Espaces libres - plantations

Le projet d'aménagement de la parcelle doit indiquer les plantations existantes et donner le détail des aménagements à réaliser en précisant les essences des plantations prévues. L'implantation des constructions et le positionnement des entrées doivent être réalisés de manière à préserver le mieux possible les arbres existants.

Les espaces libres de construction, de voies de circulation, de stationnement, de zones de stockage ainsi que les talus doivent être traités en espace vert.

Afin de constituer une trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC et assurer un espace de transition avec la forêt d'Agre, 15% de la surface des lots doivent comporter des boisements.

Ce pourcentage intègre la conservation des boisements existants sur la parcelle.

Toute plantation sera composée à 80 % au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté dans le cas où ces aires sont couvertes. La localisation de ces plantations doit participer à la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. La plantation d'arbres tige n'est pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.

Les bassins de rétention des eaux pluviales sont dans la mesure du possible traités avec des pentes douces et font l'objet d'un traitement paysager.

Les haies arbustives sont composées pour 80% d'essences locales naturelles ; elles doivent comprendre au moins 3 essences ; 30% maximum de végétaux persistants sont autorisés.

En bordure de l'A62 et de la RD820

Dans les zones de recul en bordure de l'A62 et de la RD820, la qualité des paysages se traduira par :

- une composition des espaces libres et des plantations s'appuyant sur la trame végétale existante

- les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés

- les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert

- la plantation d'arbres de haute tige sur 50 % au moins de la longueur de la parcelle sur voie
- une répartition des sujets sur un principe d'alignement ou de groupements
- les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.

Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.

Par rapport à la voie, les stationnements seront implantés sur les côtés ou l'arrière des constructions, sauf contraintes particulières.

Une bande de terrain au moins égale à :

- 30 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de l'A62 (à partir du fossé)
- 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD820

sera plantée et paysagée tout en préservant des vues sur les façades d'activités. Ces largeurs pourront être adaptées en fonction des caractéristiques des sites.

En bordure de l'A62, dans la bande de recul minimal de 65 mètres, une bande de 5 mètres comptée à partir de la limite de l'emprise publique sera obligatoirement aménagée en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 (AUE): COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Oeuvre Nette maximale est fixée 65 500 répartis suivant les secteurs :

- AUE : 9 700 m² de SHON
- AUE b : 55 800 m² de SHON

La Surface Hors Oeuvre Nette n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipement public et aux ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Z O N E 2 A U

Cette zone comprend des terrains non aménagés, en deuxième couronne par rapport aux secteurs 1AU, qui seront fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs 2AU sont à dominante d'habitat.

Le secteur 2AUx, caractérise un site futur à vocation économique, qui englobe l'extension de l'entreprise Liebherr.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2AU2

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

1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les Espaces Boisés classés devront être préservés et/ou plantés.

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

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- L'extension, l'aménagement et la création d'annexes à l'habitat des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU)

ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU5 :

Non réglementé

ARTICLE 2 AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions et installations autorisées ne devront pas nuire à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les implantations des constructions et installations autorisées ne devront pas nuire à la sécurité.

ARTICLE 2AU 8 A ARTICLE 2AU13 :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique, patrimoniale, agronomique.

Les zones agricoles occupent une grande partie du territoire et accueillent plusieurs constructions liées à cette activité.

Certains secteurs sont couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin du Tarn, annexé au présent PLU. Les installations et occupations des sols sont par conséquent soumises à la réglementation du PPRI.

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. sont interdites :

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

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

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

- Les constructions et installations, aux conditions :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
 - Qu'elles ne s'inscrivent pas dans les cônes de lecture paysagère retenus au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme,

- Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leur extension et annexes) à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Le logement des exploitants devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, dans un rayon de 100m de celui-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

La largeur minimale des accès sera de 6 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable:

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera conforme à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent PLU ou à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée au minimum :

- 100 m de l'axe de l'Autoroute A62
- 75m de l'axe de la RD 820
Ces reculs ne s'imposent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, dans ce cas l'implantation devra être d'au moins 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation.
- 15m de l'axe de toutes les autres voies

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

En cas d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

- 1. Toute construction nouvelle** devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2. Pour l'extension des bâtiments existant** à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- 3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.**
- 4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères**, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haies vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole 10 mètres à l'égout du toit,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit,

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale, ainsi que pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

2. Façades et toitures :

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons de beige, ocre, paille, rouille couleur terre.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées la tuile ou l'onduline de couleur brique.

Les toitures des habitations seront tuiles canal ou en tuiles romanes,

D'une manière générale la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Espaces Boisés Classés:

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

2. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix s'appuiera sur la palette végétale incluse dans le rapport de présentation du présent PLU.

3. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

La zone N distingue plusieurs secteurs :

- **le secteur N** : il correspond aux masses boisées existant sur la commune, et aux abords des ruisseaux ; C'est un espace de protection du cadre naturel de la commune
- **le secteur Na** correspond aux secteurs déjà bâtis, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal, où seule l'extension et les annexes des constructions existantes seront autorisées.
- **le secteur Nb** englobe les sites archéologiques recensés sur la commune, dans lequel toute demande de travaux ou d'affouillement devra être transmise au service Régional de l'Archéologie.
- **le secteur Nd** définit la zone d'équipements sportifs, vouée à accueillir de nouvelles implantations, ainsi que le terrain de bicross.
- **le secteur Nr** tient compte de l'Autoroute et des aires de repos de Campsas et de Naudy.
- **le secteur Ns** englobe la station d'épuration, aux abords du Rieu Tort
- **Le secteur Nt** regroupe les implantations à dominante de tourisme existantes et projetées
- **le secteur Nv** englobe les terrains occupés par les familles issues du voyage et sédentarisées (état des lieux en date du 25 mai 2009).
- **Le secteur Nx** permet la prise en compte du dépôt de pneus existant, Route du Château d'eau – Chemin de Cavaillès.

Certains secteurs sont couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin du Tarn, annexé au présent PLU. Les installations et occupations des sols sont par conséquent soumises à la réglementation du PPRI.

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 08 Octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

1.1. Les constructions à usage

- industriel,
- commercial,

1.2. Les constructions à usage

- d'habitation
- agricole
- d'artisanat et d'entrepôt

sauf si elles répondent aux conditions visées dans l'article 2

1.3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2

1.4. Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2

1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

1.6. Les implantations d'habitations légères de loisirs et le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.

1.7. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

1.8. Le dépôt de matériaux autres sauf ceux visés à l'article 2.

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

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

1.1. Dans le secteur N:

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à usage d'habitation, à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels, ainsi que la création d'annexes à l'habitat,
- L'extension des bâtiments existants à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt de bureaux et services à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels, et pour les espaces inclus dans la zone inondable, à condition qu'ils correspondent aux prescriptions établies par le PPRI
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, et, pour les espaces inclus dans la zone inondable, à condition qu'une étude hydraulique justifie l'absence d'impacts négatifs mesurables ou propose des mesures compensatoires.

1.2. Dans les secteurs Na :

- L'adaptation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels, ainsi que la création d'annexes à l'habitat,

- L'extension des bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt de bureaux et services à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels.
- Pour les espaces inclus dans la zone inondable, l'ensemble des constructions et installations autorisées, à condition qu'elles correspondent aux prescriptions établies par le PPRI

1.3. Dans les secteurs Nb,

- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol à condition qu'ils satisfassent aux conditions de l'arrêté préfectoral N° 2003-61 joint en annexe du présent dossier.

1.4. Dans les secteurs Nd

- Les constructions et installations à condition qu'elles correspondent au caractère de la zone, à vocation d'équipements sportifs
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des exhaussements et affouillements du sol, des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public, et, pour les espaces inclus dans la zone inondable, à condition qu'une étude hydraulique justifie l'absence d'impacts négatifs mesurables ou propose des mesures compensatoires.

1.5. Dans le secteur Ns

- Les installations classées correspondant au caractère de la zone
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des exhaussements et affouillements du sol ou des aires de stationnement ouverts au public.
- Les constructions et installations techniques liées à la vocation de la zone.

1.6. Dans le secteur Nr,

- Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils ou elles soient utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des exhaussements et affouillements du sol, des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public.

1.7. Dans les secteurs Nt

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et la création d'annexes, à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels
- Le changement de destination des bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) à condition que la vocation future soit touristique
- Les constructions et installations à condition que ce soit des terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

1.8. Dans le secteur Nv

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 80 m² de SHOB par logement (extension comprise).
- Les constructions ne sont autorisées qu'en substitution d'une résidence mobile existante.

- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes existants à la date d'approbation du PLU et selon l'état des lieux établi en date du 25 mai 2009.

Ces destinations sont autorisés à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels et que les réseaux d'eau et d'électricité sont de capacité suffisante.

- La création d'annexes, à condition qu'elles ne créent pas de gênes ou de nuisances par rapport à l'activité agricole ou aux espaces naturels sans dépasser 20 m² par logement et une annexe par logement.

1.9. Dans les secteurs Nx

- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des exhaussements et affouillements du sol, nécessaires pour la remise en état du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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

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

2.2. Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera conforme à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent PLU ou à la réglementation en vigueur.

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

1. Dans le secteur Na:

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de

- 100 m de l'axe de l'Autoroute A62
- 75m de l'axe de la RD 820
- 5m de l'axe de toutes les autres voies

2. Dans le secteur Nv :

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de

- 50 m de l'axe de l'Autoroute A62
- 5 m de l'axe de toutes les autres voies et emprises publiques

3. Dans les autres secteurs :

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de

- 100 m de l'axe de l'Autoroute A62
- 75m de l'axe de la RD 820
- 15m de l'axe de toutes les autres voies

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

1. Dans le secteur Na:

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le secteur Nv :

Les constructions doivent être implantées :

-soit en limite séparative

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

3. Dans les autres secteurs,

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), à condition de ne pas aggraver l'état existant, et ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres du bord. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haies vives...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière

Dans le secteur Nv, l'emprise au sol est limitée à 1300 m² pour l'ensemble du secteur. L'état des lieux en date du 25 mai 2009 identifie l'emprise actuelle des constructions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole 10 mètres à l'égout du toit,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

Dans le secteur Nv, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

3. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

2. Façades et toitures :

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige, au paille et à l'ocre brun couleur terre.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées la tuile ou l'onduline de couleur brique.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nv.

Les toitures seront à l'identique des toitures traditionnelles du bourg.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux appentis, aux parties vitrées en toitures, aux panneaux solaires, aux abris de jardins.

3. Clôtures

En dehors de l'entrée, les clôtures seront essentiellement traitées par des plantations d'essences locales et mélangées qui formeront des écrans autour des aménagements. Pour les espaces couverts par la zone inondable, les clôtures devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Les clôtures agricoles seront constituées au maximum de 3 fils superposés avec poteaux distants d'au moins 3 mètres.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,20m.
- Les clôtures fusibles seront autorisées s'il existe une justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.

4. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés :

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

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Autres plantations :

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées. Le choix s'appuiera sur la palette végétale incluse dans le rapport de présentation du présent PLU

3.1. Dans les secteurs Nb

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

3.2. Dans les espaces couverts par la zone inondable, au sein des secteurs N et Nd

Les rangées d'arbres régulières devront être espacées d'au moins 4m et être disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées sera interdit. .

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.