

SOMMAIRE

<u>Chapitre 1 : Dispositions générales</u>	2
1- Champ d'application	
2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
3- Division du territoire en zones	
4- Organisation du règlement	
5- Adaptations mineures	
6- Equipements publics et d'intérêt collectif	
7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.	
8- Lexique indicatif	

<u>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones</u>	5
---------------------------------------------------------------	----------

ZONE UA	7
ZONE UB	16
ZONE UC	25
ZONE UD	34
ZONE UE	42
ZONE UX	47
ZONE 1 AU	54
ZONE 2 AU	66
ZONE A	69
ZONE N	76

Légende :

Modification simplifiée 2

Modification simplifiée 3

Modification simplifiée 4

Texte barré = supprimé

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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 :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

R.111.4 : vestiges archéologiques,

R.111.15 : préservation de l'environnement,

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

2 - Les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4,

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques».

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

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et le secteur 1AU x,
- la zone 2AU

ZONE AGRICOLE :

- la zone A ~~et son secteur Ah~~

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs Nb, Nc, Nd, ~~Nh~~, Ns

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.
- Des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du C.U.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« 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- OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les poteaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication est autorisé dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

6- 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.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

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

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

9- ARTICLE R 123-10-1

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du lotissement ou de la parcelle.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE 1 AU

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 d'habitat pour la majorité des secteurs.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- **les secteurs 1AU :**, La Clotte, Pièce Grande, Route de St Etienne.
- **les secteurs 1 AU a :** La Coujoune, Pradals, Rasal.

et un secteur à vocation d'activités :

- **Les secteurs 1AU x :** de Nafine et des Ports.

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.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

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

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

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6) Les dépôts de véhicules et de matériaux.

2- Dans les secteurs 1AU et 1 AUa-:

- 2.1) Les opérations d'aménagement à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 2.2) Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- 2.3) Les constructions et installations à usage artisanal, commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2,

3- Dans les secteurs 1AU x :

- 3.1) Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2.

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

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

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.2) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 1.3) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition que :
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

2- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

2.1) Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU, et qu'elles définissent en priorité, des perspectives visuelles sur le patrimoine naturel et bâti d'intérêt architectural existant.

2.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface de plancher et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

2.3)

3- Dans les secteurs 1AU x :

3.1) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

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

2.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

2.2) Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres hors fossés.

2.3) Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,

- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres hors fossés.

~~Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.~~

2.4) Dans les secteurs 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

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

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbre d'alignement des 2 côtés.

- **Les voies en impasse** ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie a une longueur supérieure à 25 mètres, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

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

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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.

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. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

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

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

2.2) Eaux pluviales :

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

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

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,

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

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour la RD 115, dans le secteur 1 AU x** : à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la voie,
- **Pour les autres routes départementales** : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.
- **Pour la VC 9 du rond-point du collège au ruisseau de Cabrelat et pour les voies communales n°3, n° 14, n°11 le chemin d'exploitation n°10, et la vieille route de St Etienne de Tulmont** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les autres voies** :
 - 1- **Dans les secteurs 1AU et 1 AU a** :
 - soit à l'alignement,
 - soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise de la voie ou des cheminements doux quand ils existent. Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.
 - 2- **Dans les secteurs 1AU x** :
 - à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUx :

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 5 mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

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

Les annexes doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximale mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum.

Dans les secteurs 1AUx :

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 4 mètres

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

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

1- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Non réglementé.

2- Dans les secteurs 1AU x :

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même unité foncière devra tenir compte des règles de sécurité.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 1AU et 1 AU :

Non réglementé.

Dans les secteurs 1AU x :

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

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

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

2- Hauteur :

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

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

Dans les secteurs 1AU x :

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

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

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

1.1) Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

1.2) Toitures

La pente des toitures seront de 35 % maximum.

Elles seront identiques à la majorité des toitures existantes. Les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

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

1.3) Façades

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

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

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être réalisées avec le même soin et teintées dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

1.4) Annexes

Ils seront construits dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

1.5) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, Télécom, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

2- Dans les secteurs 1AU x :

2.1) Conditions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

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

2.2) Façades

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

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

2.3) Toitures

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

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

2.4) Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales mélangées, protégées ou non par des grilles ou grillages.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

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

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher 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^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

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

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

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Espaces libres - Plantations :

3.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Au-delà de deux lots, une haie bocagère sera réalisée sur le périmètre de l'opération.

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

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

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

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées :

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce

chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

La part des espaces collectifs plantés demandée peut être minorée si sont aménagés simultanément des espaces plantés dans les zones périphériques et en lien avec l'opération qui compensent ceux non-réalisés dans le périmètre de la zone.

3.2) Dans les secteurs 1AU x :

Le long de la RD 115, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés trois rangées d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.

Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron ».

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

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal de 10 mètres de large entre la zone bâtie et la zone agricole.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet