

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

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

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **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
Z O N E A	69
Z O N E 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 UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'équipements publics, d'équipements de sports et de loisirs et à un hébergement en camping. Elle est entièrement raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1) Les constructions et installations à usage industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat,
- 1.3) Les constructions à usage d'habitat, à l'exception des cas fixés à l'article 2
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7) Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UE 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 d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et compatibles avec la vocation de la zone.

- 1.2) 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.
- 1.3) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UE 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.

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

ARTICLE UE 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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

Pour la RD 115 : à une distance au moins égale à 25 m de l'axe,

Pour les autres routes départementales : à une distance au moins égale à 15 m de l'axe,

Pour les autres voies : à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise.

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

Toute construction peut être implantée sur les limites séparatives latérales ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4,00 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

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

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

3- Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des équipements spécifiques nécessaires au bon fonctionnement des équipements.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste 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- 1-Conditions générales :

Les bâtiments publics doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent être en harmonie avec leur environnement, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

2- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

En limite des espaces publics centraux :

Elles seront constituées d'un muret de 0,80 m de hauteur avec un couronnement, surmonté d'une grille métallique (couleurs vives proscrites), doublée éventuellement d'une plantation grimpante. Dans ce cas, la hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 2 m. On évitera les haies denses et continues qui « coupent » la cohérence d'ensemble entre l'équipement et l'espace urbain.

Au niveau des équipements de sports et de loisirs :

Les clôtures seront impérativement transparentes, en grilles métalliques, (béton proscrit), sans muret de soubassement, et d'une hauteur maximale de 2 m, de préférence de couleur verte, (couleurs vives proscrites).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sera assuré en capacité suffisante par rapport à la nature de l'équipement, soit sur l'unité foncière, soit sur l'espace public créé à cet effet.

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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Espaces libres - Plantations :

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

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

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 ».

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet