

## 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

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

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 UX**

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

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UX** raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement,
- **Un secteur UX a** en assainissement autonome.

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 UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1-Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 1.1) Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.2) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 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,
- 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 hors d'usage.

## **ARTICLE UX 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 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 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
- 1.2) Les installations classées si elles sont conformes à la réglementation.
- 1.3) Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec une activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

## **ARTICLE UX 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.

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

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

Tout accès direct sur la RD 115 est interdit en dehors de ceux existants.

### **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 :

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

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

### **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 UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable :**

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

### **2- Assainissement :**

#### **2.1) Eaux usées :**

#### **Pour le secteur UX :**

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

#### **Pour le secteur UX a :**

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

#### **2.2) 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.

#### **2.3) Eaux pluviales :**

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

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.

Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres l'axe de la RD 115, pour le secteur UX,
- 100 mètres l'axe de la RD 115, pour les secteurs UX a,
- 15 mètres de l'axe de la RD 958,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

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

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

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être écartées des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UX 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 10 mètres à l'égout du toit.

### **3- 3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments**

fonctionnels nécessités par les activités.

## **ARTICLE UX 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- 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- 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.

### **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.

### **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 UX 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 :**

Deux places de stationnement par logement.

### **2- Commerces :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

### **3- Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

### **4- Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5- Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### **6- Stationnement des deux roues :**

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<sup>ième</sup> 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.

## **ARTICLE UX 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 :**

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

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.

Dans le secteur UXa, en limite du secteur UXa des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, seront réalisées.

### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet