

AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT	9
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	55
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	101
ANNEXES	115



AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023

Partie 1

Mode d'emploi du règlement



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT



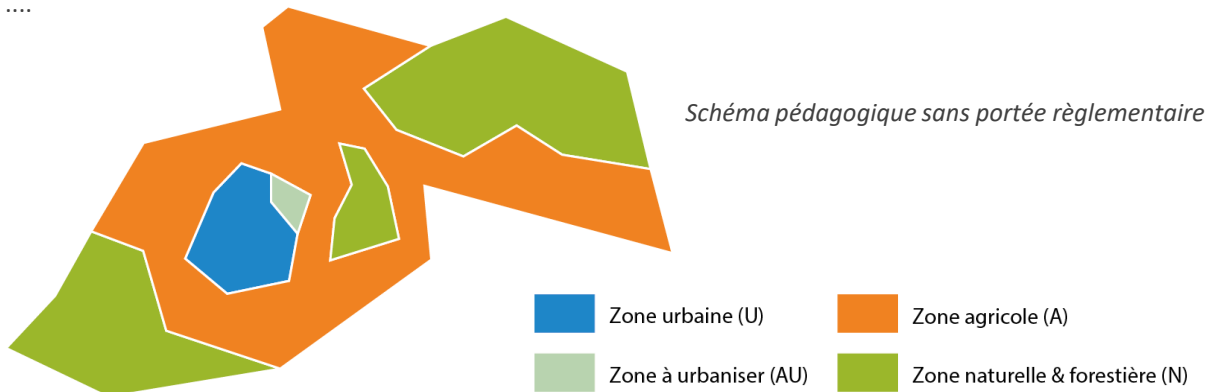
Le règlement du PLUi-H se structure ...

A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLUi-H des Terres des Confluences décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

1) Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal

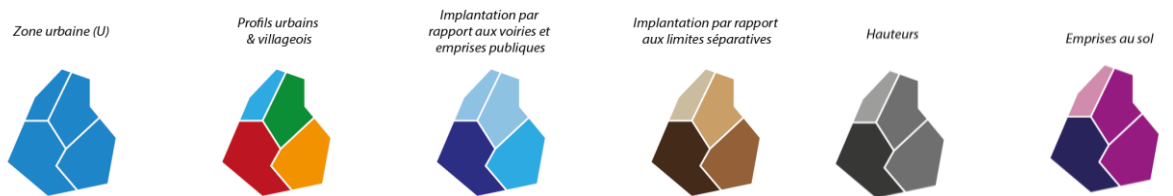


... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque centre-ville, village, hameau ou secteur concerné par une zone urbaine U.



Schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT



Le règlement du PLUi se structure ...

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.



AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023

Partie 2

Dispositions générales du règlement



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



1/ Champ d'application territorial des dispositions règlementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le présent règlement s'applique, d'une part, aux constructions nouvelles, et d'autre part, aux constructions existantes en cas d'aménagement relevant d'une autorisation d'urbanisme.

2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

3/ Adaptations mineures et règles alternatives

L'article L152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

4/ Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du Code de l'Urbanisme)

5/ Permis de démolir

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

6/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi-H.



7/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Dans les Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités sur les planches de zonage, sont interdites, pour une durée de cinq ans à compter de l'établissement de ces servitudes, les constructions ou installations à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, et de l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30m² de surface de plancher par unité foncière.



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



8/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces périmètres sont visibles sur la planche des servitudes d'utilité publique (SUP) qui est annexée au PLUi-H.

9/ Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Dans le périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Moissac, les dispositions de cette dernière priment sur les celles du PLUi-H (excepté sur celles relatives aux risques naturels et technologiques). Le périmètre de l'AVAP figure sur la planche des servitudes d'utilité publique (SUP) qui est annexée au PLUi-H.

10/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

11/ Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Concernant les lotissements dont les règles sont maintenues, les règles des lotissements s'appliquent en plus de celles du présent règlement ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

12/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLUi-H délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

Des secteurs sont concernés par le DPU renforcé, par le DPU lié aux périmètres de protection de captages et par le DPU commercial.



13/ Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (1/plan de zonage réglementaire) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés (voir en pièce 3/3 Emplacements réservés), donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, superficie.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.



14/ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique (1/plan de zonage réglementaire).



15/ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le règlement graphique (1/plan de zonage réglementaire).



DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT



Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

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

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

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



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



16/ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées des constructions à titre exceptionnel, sont délimités au document graphique (1/plan de zonage règlementaire). Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et de la zone N.

17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi



A. Espace Boisé Classé (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques du PLUi comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B. Eléments de patrimoine et de paysage (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Indépendamment des protections règlementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLU est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

Les éléments de patrimoine et de paysage, repérés au règlement graphique du PLUi sont recensés par typologie et sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous.



B.1. Patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tous autres travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
- La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.





B.2. Ensemble paysager urbain et/ou naturel (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les parcs et jardins à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme forment un écrin végétal à valeur paysagère, historique, esthétique ou encore écologique. Cet écrin accompagne souvent des édifices bâtis d'intérêt patrimonial pouvant également être identifiés, en complément, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

Concernant les édifices bâtis patrimoniaux situés à l'intérieur des parcs

- Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'élément patrimonial.
- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que :
 - Le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial sont respectés et mis en valeur ;
 - Cette nouvelle expression architecturale valorise l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
 - Cette nouvelle expression architecturale se justifie par la recherche d'une meilleure performance énergétique de la construction compatible avec la valorisation de l'intérêt patrimonial et paysager du site.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Concernant la composition et les plantations des parcs

- Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : les projets seront donc étudiés au cas par cas dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme
- Les plantations des parcs paysagers seront conservées et entretenues. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés (bosquets, haies) est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Au moins 70% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées, et 50% en pleine terre.
- Les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets existants avant travaux doivent être protégés. En cas d'impossibilité technique justifiée, les éléments abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site



DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

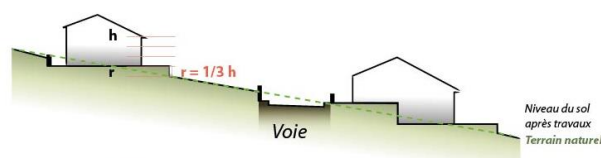
**B.3. Vue à préserver (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Les secteurs repérés au règlement graphique du PLUi-H représentent schématiquement l'existence de vues remarquables sur les éléments emblématiques du paysage. Le symbole représentatif est ponctuel et indicatif sur le document graphique : il convient néanmoins d'apprécier au cas par cas les projets dans un rayon raisonnable autour de ces symboles qui indiquent schématiquement l'existence de panoramas d'exception.

Les secteurs ainsi repérés au règlement graphique du PLUi-H sont soumis aux dispositions suivantes :

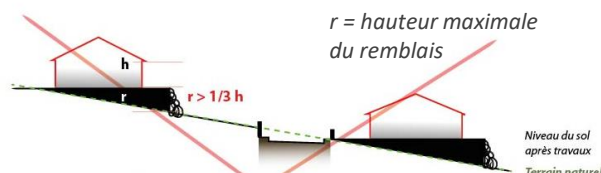
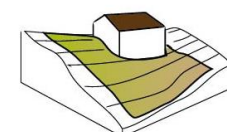
- Les constructions autorisées dans les zones du PLUi-H concernées par cette prescription graphique ne doivent pas faire obstacle aux vues depuis l'espace public.
- L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :
 - les voies d'accès,
 - les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
 - les courbes de niveaux du terrain naturel,
 - les alignements et massifs végétaux existants,
 - les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation
- L'implantation des constructions tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.
- Les déblais seront à privilégier aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.
- Le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.
- Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :
 - création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
 - adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
 - plantation de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
 - stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales,
 - stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre, proche de la teinte des pierres ou habillé de pierres, dans les secteurs les plus sensibles.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



La construction est intégrée dans la pente, grâce à des terrassements sur plusieurs niveaux

Le bâti s'inscrit de façon harmonieuse dans le paysage qui l'accueille.

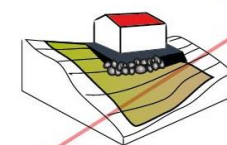


$r =$ hauteur maximale du remblais

La construction est mal intégrée dans la pente.

Le terrassement, hors d'échelle, génère un effet plateforme qui dénote avec la douceur de la pente naturelle.

Les enrochements, hors d'échelle, sont également inappropriés.





B.4. Patrimoine naturel (haies, alignements arborés, arbres) (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les arbres remarquables, alignements d'arbres remarquables, haies d'intérêt paysager, ainsi repérés au règlement graphique du PLUi-H sont soumis aux dispositions suivantes :

- Ces éléments sont protégés et ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) dans les cas suivants :
 - Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice* en dehors de ce secteur contraint.
 - Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales.
 - Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
 - Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
 - Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice*.

*Les replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou arbres détruits. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat.

- Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.

B.5. Corridor écologique terrestre (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les corridors écologiques terrestres, ainsi repérés au règlement graphique du PLUi, correspondent à des secteurs d'intérêt particulier pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et doivent être à ce titre protégés. Ils sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les constructions nouvelles (y compris les constructions agricole ou forestière) y sont interdites.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes est autorisée, sans excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et 50m² d'emprise au sol. Les annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² sont autorisées et doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres autour de la construction principale.
- Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire ou autoroutier, doivent être perméables pour la faune
- Les haies, bosquets et éléments arborés présents au sein de ces corridors sont protégés. Ces structures végétales sont préservées sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux d'entretien ne doivent pas leur porter atteinte de manière irrémédiable sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.
- En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique), de diversité spécifique, utilisant des essences locales, au sein du même corridor écologique terrestre.



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



B.6. Corridor écologique aquatique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les cours d'eau remarquables constitutifs de la trame bleue repérés au règlement graphique doivent être protégés, ainsi que leurs ripisylves.

Ainsi, les bandes tampons définies de part et d'autre de ces cours d'eau et repérées au document graphique sont inconstructibles. Seuls sont autorisés les aménagements nécessaires à l'abreuvement du bétail, les installations et constructions d'emprise réduite nécessaires au pompage de l'eau pour l'activité agricole et les aménagements d'accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones urbaines si un alignement bâti est déjà constitué au sein de la bande tampon. La limite de la bande tampon inconstructible est alors calée sur le front bâti existant.

Au sein de cette bande tampon, la ripisylve est protégée et ne doit pas être arrachée. L'entretien normal des cours d'eau et de la ripisylve (interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau) est autorisé. Des destructions ponctuelles sont autorisées pour permettre les aménagements nécessaires à l'abreuvement du bétail, les installations et constructions d'emprise réduite nécessaires au pompage de l'eau pour l'activité agricole.



B.7. Zone humide (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les inventaires institutionnels des zones humides récoltés pour l'ensemble du territoire ont servi de base à cette prescription graphique, en s'ajustant toutefois pour prendre en compte les réalités d'occupation bâtie de l'espace.

Cette prescription retenue dans le cadre du PLUi, qui se superpose à tout type de zone sur le document graphique, a pour objectif de préserver le maillage global des zones humides actuellement connues, de garantir que l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables soit protégée.

Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

- Toutes les constructions et installations sont interdites
- Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits dans ces zones humides à l'exception :
 - Des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
 - Des installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique
 - Des ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
 - Des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels
 - Des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la fonctionnalité de la zone humide et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



18/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (1/plan de zonage réglementaire) font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plan de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU intercommunal.

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

19/ Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

20/ Ouvrages publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).



21/ Linéaire commercial et secteur de diversité commerciale (L151-16 du code de l'Urbanisme)

Le long des linéaires commerciaux et secteurs de diversité commerciale, identifiés au règlement graphique, le changement de destination à vocation d'habitat des constructions et installations situées en rez-de-chaussée est interdit.

22/ Clôtures

L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.



23/ Secteurs protégés en raison de la richesse du ou du sous-sol

Le règlement graphique identifie des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. L'exploitation de gravières/carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité gravière/carrière y sont ainsi autorisées.



24/ Bandes de crêtes

Le règlement identifie des secteurs de bande de crête dans lesquelles des règles de hauteur et d'implantation particulières sont attendues.



AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023

Partie 3

Les règles applicables



AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023

Les règles applicables aux zones urbaines





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ENSEMBLE DE LA ZONE U (TOUS SECTEURS CONFONDUS)	
Interdictions	Limitations
...sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension de 30 % de la surface plancher des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU intercommunal dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. ▪ Concernant les linéaires commerciaux (L151-16 du code de l'Urbanisme), se référer aux dispositions générales du présent règlement. ▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et les annexes du PLUi.

LES DIFFERENTES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS URBAINS ET VILLAGEOIS EN ZONE U

Les profils à vocation mixte

«CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

«EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

«AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»

LES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION ECONOMIQUE

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

AÉRODROME DE GANDALOU

DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX

DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ

DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES

AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> se référer à chaque règle graphique en pages suivantes <p><u>Activités interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les nouvelles installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs les habitations légères de loisirs les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles et les garages collectifs de caravanes l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée 	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> se référer à chaque règle graphique en pages suivantes <p><u>Activités soumises à des conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises en compte pour en réduire les effets.

ENSEMBLE DES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION MIXTE

Interdictions	Limitations
Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> exploitation agricole et forestière industrie entrepôt 	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail

REGLE GRAPHIQUE «CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
	...sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ industrie ▪ entrepôt 	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations agricoles et forestières uniquement destinées aux activités équestres ▪ L 'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail
REGLE GRAPHIQUE «AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES» REGLE GRAPHIQUE «EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ industrie ▪ entrepôt ▪ cinéma ▪ centre de congrès et d'exposition 	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations agricoles et forestières uniquement destinées aux activités équestres ▪ L 'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail
REGLE GRAPHIQUE «AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ industrie ▪ entrepôt 	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

LES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION ECONOMIQUE

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

AÉRODROME DE GANDALOU

DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX

DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ

DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES

AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE

Interdictions

Limitations

Au sein des différentes règles graphiques (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) ...

...sont interdites

... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

ENSEMBLE DES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION ECONOMIQUE

Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :

- habitation, sauf extensions et annexes aux habitations existantes mentionnées dans les limitations

Usages et affectations des sols interdites :

- les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique
- les garages collectifs de caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

Destinations ou sous-destinations des constructions et installations :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H suivantes à condition qu'elles soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 70 m².





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE « PROFIL ECONOMIQUE A DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE »	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ hôtels ou autres hébergements touristiques ▪ salle d'art et spectacle, ▪ cinema, <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>
	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ hôtels ou autres hébergements touristiques, ▪ salle d'art et spectacle, ▪ cinema, ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, ▪ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ▪ Equipements sportifs, ▪ Bureau <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
	...sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE « PROFIL ECONOMIQUE A DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX »	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ hôtels ou autres hébergements touristiques, ▪ salle d'art et spectacle, ▪ cinema, ▪ Restauration, ▪ Equipements sportifs, <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>
	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ toute construction ou installation non liée à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, artisanat et commerce de détail entrepôt <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>
REGLE GRAPHIQUE « PROFIL ECONOMIQUE A DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES »	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ toute construction ou installation non liée à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, artisanat et commerce de détail entrepôt <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE « PROFIL ECONOMIQUE A DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIERE »	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hôtels ou autres hébergements touristiques, ▪ salle d'art et spectacle, ▪ cinema, ▪ Restauration, ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, ▪ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ▪ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ▪ Equipements sportifs, ▪ Bureau <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>
	REGLE GRAPHIQUE « PROFIL ECONOMIQUE LIE AU SITE D'ACTIVITES DE BUTAGAZ »	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ toute construction ou installation non mentionnée dans les limitations. <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «PROFIL ECONOMIQUE LIE A L'AERODROME DE GANDALOU»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> toute construction ou installation non mentionnée dans les limitations. <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs les habitations légères de loisirs les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p> <p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aérodrome intercommunal de Castelsarrasin-Moissac dit de «Gandalou»
REGLE GRAPHIQUE «AIRE DE SERVICES AUTOROUTIERE»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> toute construction ou installation non mentionnée dans les limitations. <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs les habitations légères de loisirs les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p> <p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de l'exploitation de l'autoroute
REGLE GRAPHIQUE «PROFIL ECONOMIQUE A DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS»	<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> exploitation agricole et forestière hébergement commerce de gros cinéma établissements d'enseignement établissements de santé ou d'action sociale autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire 	<p>cf limitations communes pour l'ensemble de la zone U</p> <p>cf limitations communes pour l'ensemble des profils à dominante économique</p>





2. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

- linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 : se référer aux dispositions générales concernant les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Mixité sociale

- Dans toutes les zones urbaines (U) du territoire, les opérations de 15 logements ou plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.
- Dans toutes les zones urbaines (U) du territoire, les opérations de 10 logements ou plus doivent comporter au moins 70 % de T1-T2-T3.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Nuancier du règlement graphique correspondant



1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Règles générales

- A. Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de :
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)
 - 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

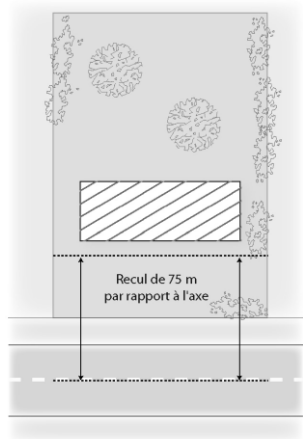
L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.



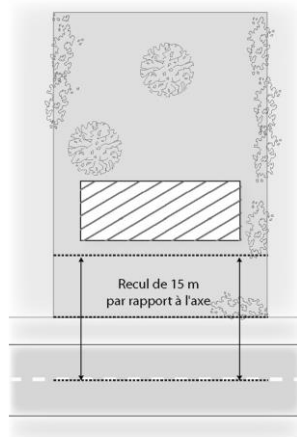


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation par rapport aux routes à grande circulation



Implantation par rapport aux autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

- B. Dans les autres cas, les constructions et installations devront être implantés conformément aux dispositions:
- mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.*
 - et rappelées et illustrées ci-dessous.

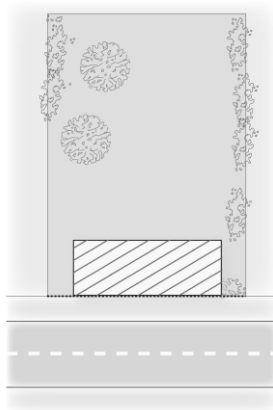
Au moins une façade entière de la construction principale sera implantée à l'alignement.

Toutefois, dans le cas où des constructions riveraines sont implantées différemment, la construction peut s'implanter à l'alignement de ces constructions riveraines (même retrait) pour préserver une homogénéité dans le front bâti.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1
Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques

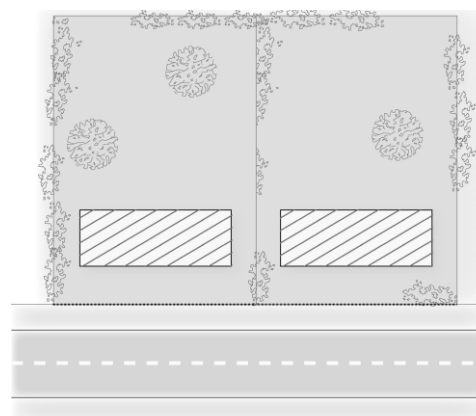
La façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.



L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement pourra se faire par rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2
Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée est riveraine d'une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

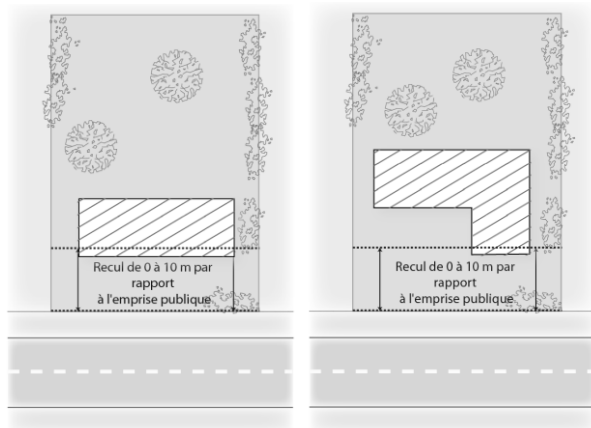




Au moins une façade entière de la construction principale sera implantée à l'alignement ou dans un retrait maximal de 10 mètres

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



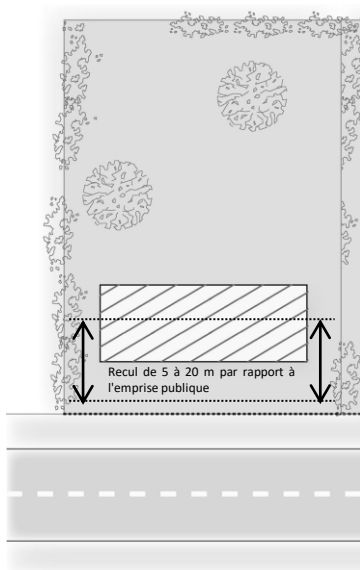
Au moins une façade entière de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait compris entre 5 (minimum) et 20 mètres (maximum) .

Toutefois, dans le cas où des constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction peut s'implanter en alignement de ces constructions riveraines (même retrait).

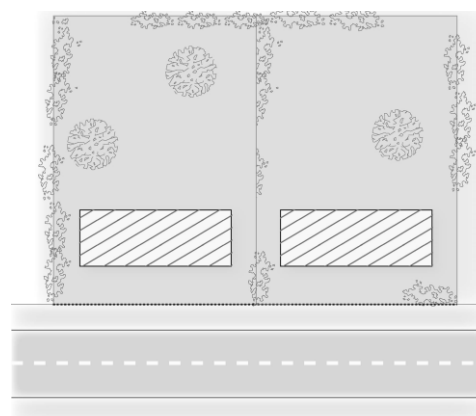
Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Au moins une façade entière de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Même recul que les constructions existantes



dans le cas où des constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction peut s'implanter en alignement de ces constructions riveraines (même retrait).

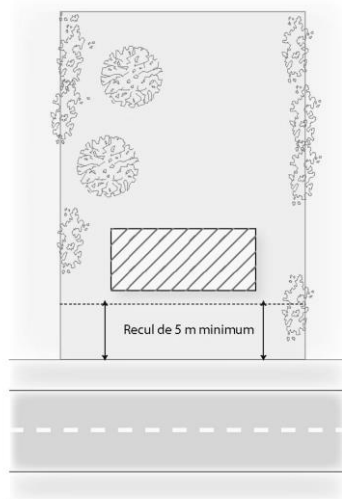




La construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.



Non réglementé

Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.
- Les annexes (autres que les garages) qui peuvent s'implanter :
 - à l'alignement uniquement sur les profils

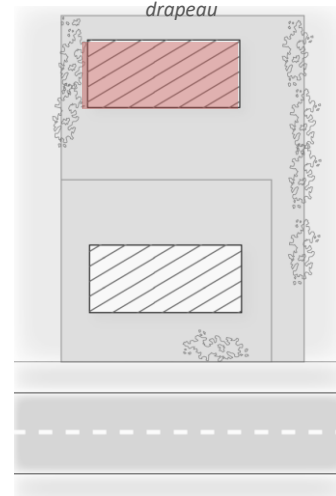
«CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

- accolé à la construction principale
- à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages, qui doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement pour préserver un espace de stationnement devant le garage.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Exemple de construction en second rang implantée sur une parcelle en drapeau





Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les OAP (pièce 6),
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Nuancier du règlement graphique correspondant



2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Règles générales

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

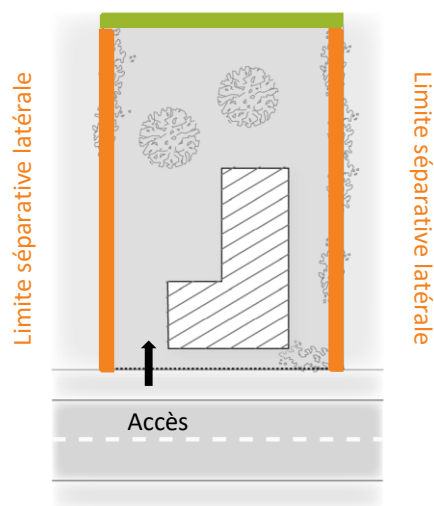
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



ZONE URBAINE (U)



Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives*.

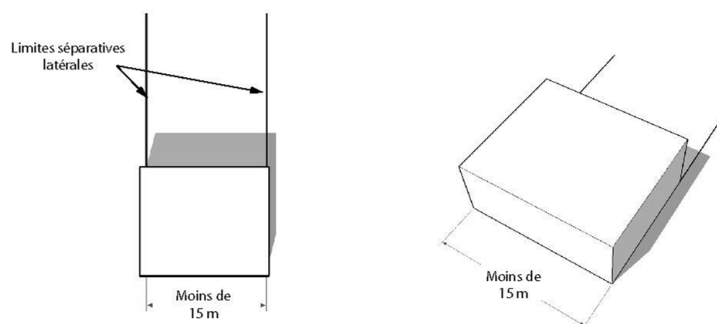
Les constructions et installations doivent être implantées :

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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation sur les deux limites séparatives

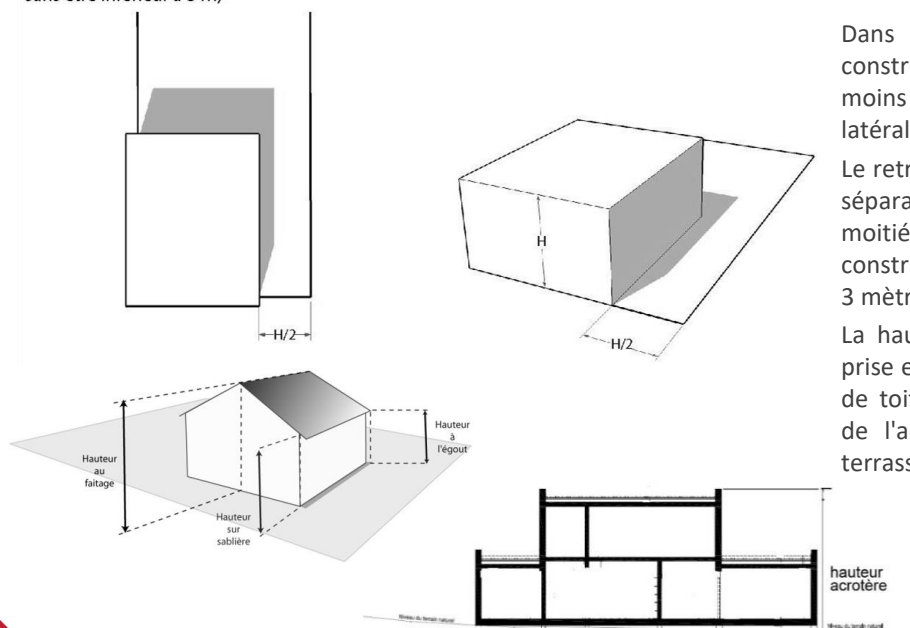
(si la façade du terrain est inférieure à 15 m)



L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

Implantation sur une des deux limites

(si la façade du terrain est supérieure à 15 m avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m)



Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

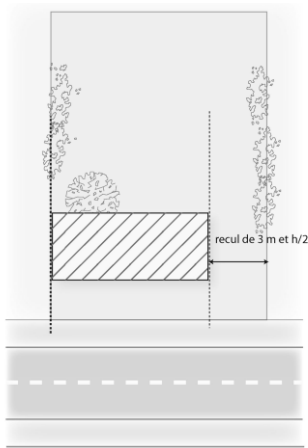


ZONE URBAINE (U)



- Les constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

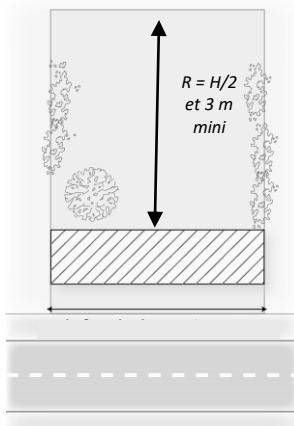
Les constructions et installations dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère sont implantées :

- Librement par rapport aux limites latérales ; toutefois, en cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur ($h/2$), sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- Et, par rapport aux limites arrière, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

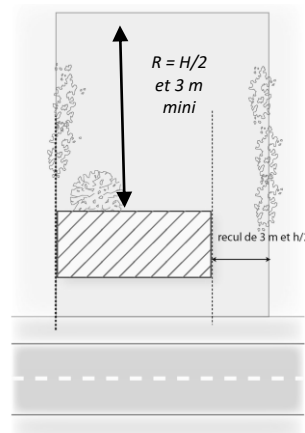
Les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

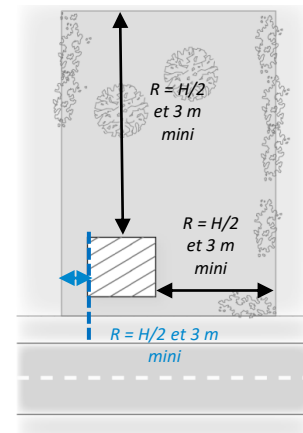
Implantation sur deux limites séparatives



Implantation sur une limite séparative latérale



Implantation en retrait des limites séparatives



ZONE URBAINE (U)



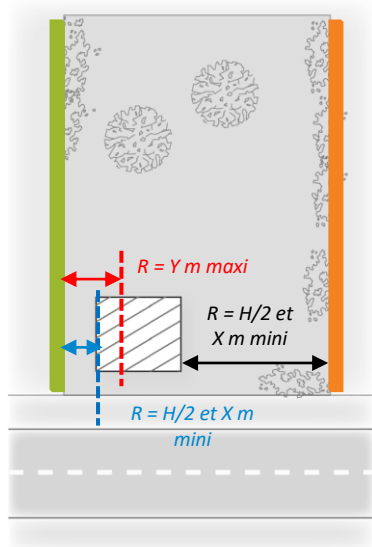
La distance comprise entre la construction/installation et l'une des limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini et $10m$ maxi).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions et installations dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit. Sur chaque limite séparative, la longueur cumulée des constructions et installations implantées sur celle-ci ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini et $10m$ maxi).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.

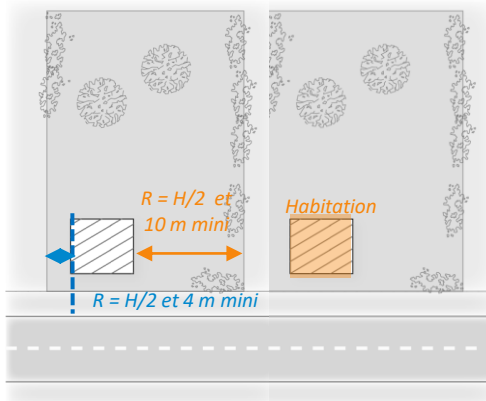
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas général :

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres ($R = H/2$ et $R > 4m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Cas particulier :

Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 10m$ mini).

Non règlementé





Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'ilot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur*.

Nuancier du
règlement
graphique
correspondant



La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m / R+1



La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m / R+2



La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m / R+3



La hauteur maximale des constructions est limitée à 16m / R+4



La hauteur maximale des constructions est limitée à 25m / R+7



La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre les hauteurs des constructions mitoyennes et en vis-à-vis sans toutefois dépasser 16 m/ R+4.



Non réglementé

Sur la commune de Moissac, les dispositions réglementaires de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (annexée au présente PLUi-H) s'appliquent.

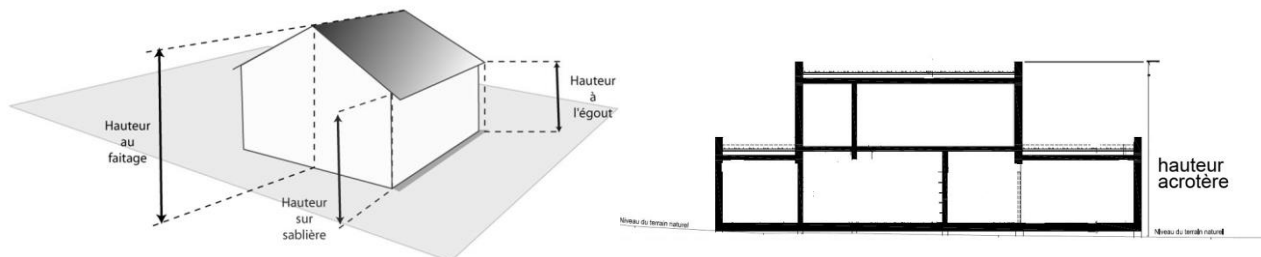


ZONE URBAINE (U)



Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'éégout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Règles particulières

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou installations autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

Pour toutes les destinations et sous-destinations, hormis la sous-destination logement : les règles de hauteurs s'appliquent au regard de la règle métrique mentionnée au règlement graphique.

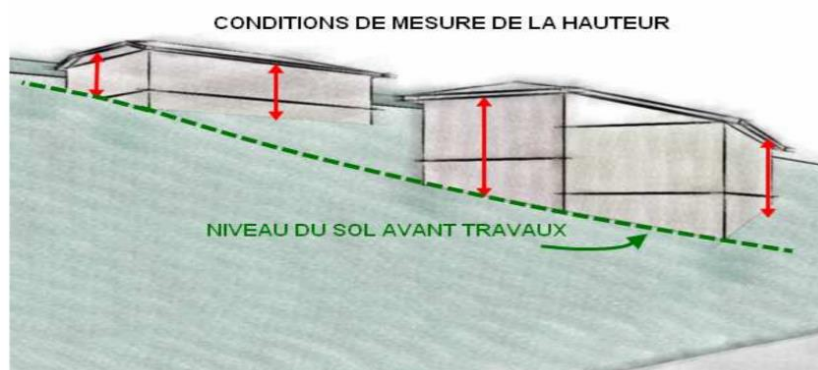
Pour la seule sous-destination logement : Dans le cas de dépassement de la règle métrique, les hauteurs peuvent s'apprécier seulement au regard du nombre de niveaux mentionnés au règlement graphique cité plus haut. La hauteur des annexes aux logements ne peut en tout état de cause dépasser 3,5 mètres en cas d'implantation en limite séparative.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un demi-niveau supplémentaire, tel que des combles.

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



La hauteur des constructions est réduite à 4 mètres maximum pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête (repérées au règlement graphique) sauf pour une partie limitée à 6 m, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m².









4- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol*.

Nuancier du règlement graphique correspondant		70 % de l'unité foncière		30 % de l'unité foncière
		50 % de l'unité foncière		Non règlementé

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements collectifs d'intérêt général.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



ZONE URBAINE (U)

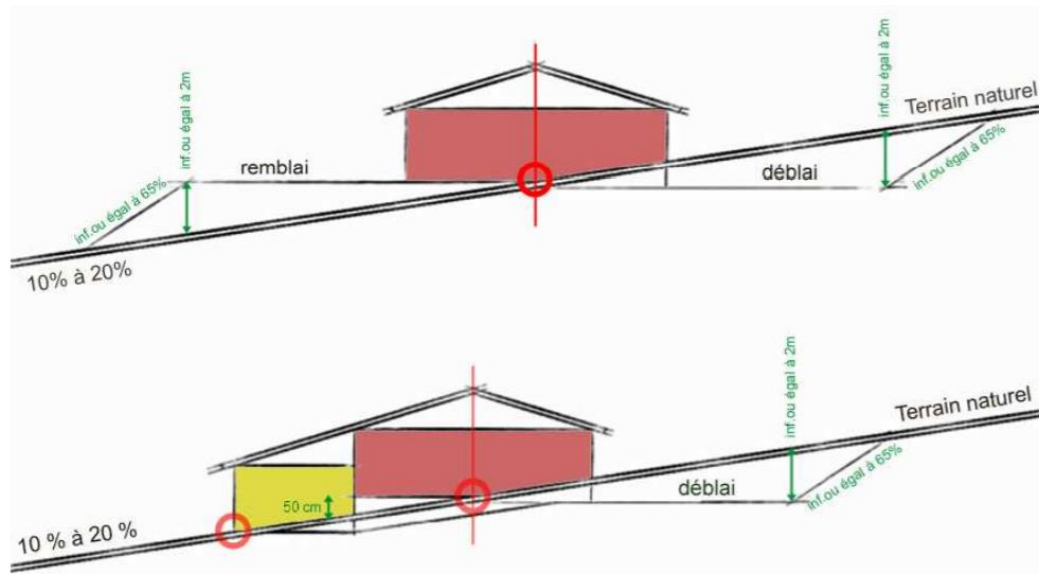


Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

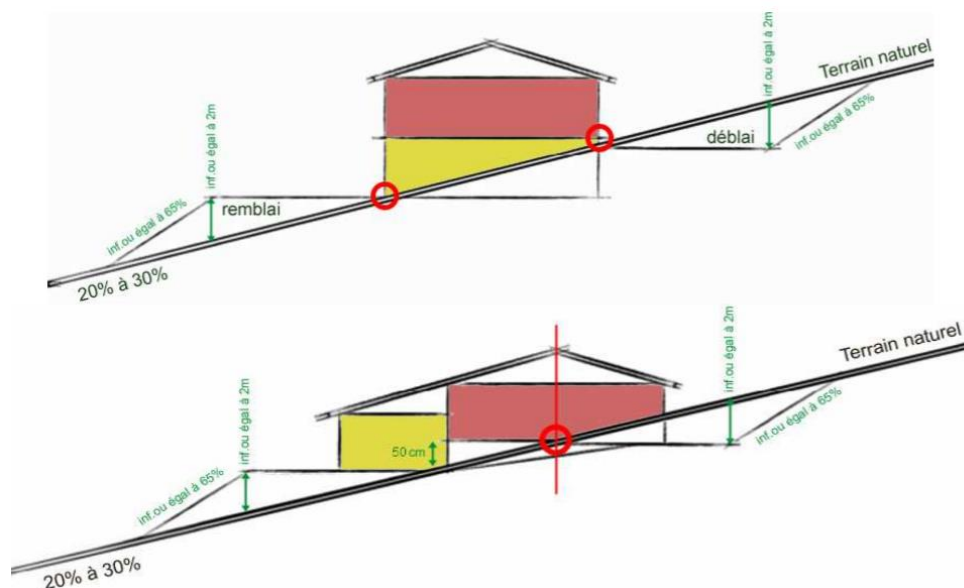
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

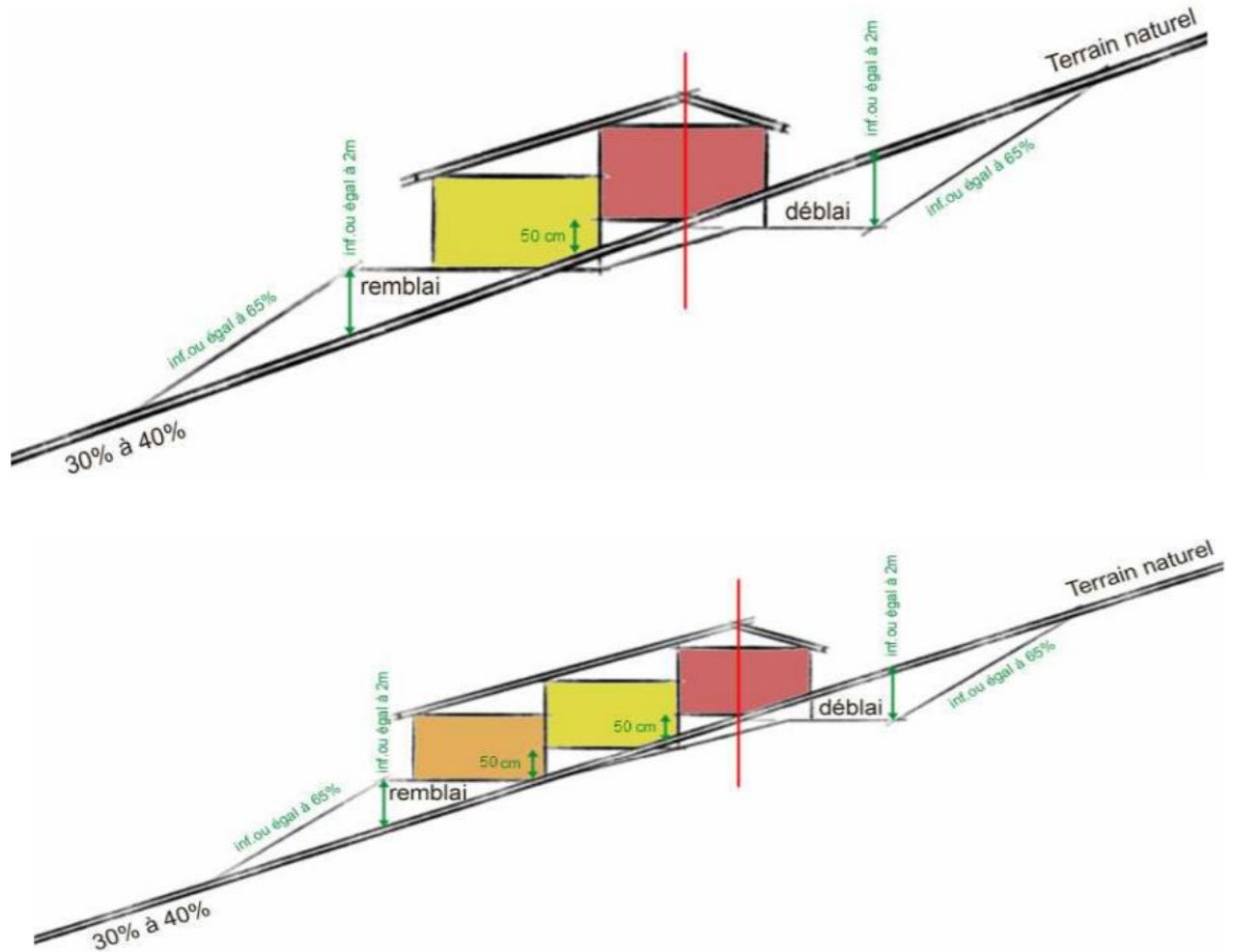


ZONE URBAINE (U)



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain





3- Façades, toitures et clôtures

Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) les règles sont les suivantes :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES GRAPHIQUES SUIVANTES :

Les profils à vocation mixte

«CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

«EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

«AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»

FACADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,
- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte immédiat (rue, quartier) et une unité paysagère.

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

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

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

TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme sur l'unité foncière au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles canal ou romane en terre cuite (sous réserve des prescriptions dans les périmètres de Monuments Historiques) et leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

Dans les seules règles graphiques «centre-ville, coeurs de bourgs & de hameaux structurants» et «autres hameaux historiques» la couleur noire est interdite.

Sur les communes de Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan, la couleur noire est interdite.

CLOTURES

Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Cette disposition ne concerne que les «centres-ville, coeurs de bourgs et hameaux structurants».
- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres
- soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés)
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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

Ces règles ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





LES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION ECONOMIQUE

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

AÉRODROME DE GANDALOU

DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX

DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ

DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES

AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE

FACADES,
COULEURS ET
MATÉRIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

TOITURES

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

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

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

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

Sur la seule commune de Moissac, les toitures blanches sont interdites.

CLOTURES

Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres
- soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés)
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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

Ces règles ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

Gestion des eaux pluviales :

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

Eclairage public :

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

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) les règles sont les suivantes :

«CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

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

- 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant
- Toute nouvelle voie publique ou privée doit être plantée d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 10 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

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

*cf annexes du présent règlement



ZONE URBAINE (U)



«EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

«AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

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

*cf annexes du présent règlement

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

AÉRODROME DE GANDALOU

DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX

DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ

DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES

AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

Une imperméabilisation minimale des aires de stationnement devra être recherchée au moyen de revêtements perméables ou semi-perméables. Les aires de stationnement pourront être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple de type ombrière.

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

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

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

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

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

*cf annexes du présent règlement





3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Inondation.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

4. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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





Communes concernées

Obligations en matière de stationnement

Au sein des différentes règles graphiques (*plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine*) ...

«CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

«EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

«AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»

Toutes les communes

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

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

Constructions destinées à l'habitation :

- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

Uniquement les communes de :

- Castelsarrasin
- Moissac
- La Ville-Dieu-du-Temple
- Saint-Nicolas-de-la-Grave

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est demandée si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.



ZONE URBAINE (U)



Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Au sein des différentes règles graphiques (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE	
AÉRODROME DE GANDALOU	
DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS	
ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ	
AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE	
DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE	
DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE	
DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX	
DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES	
Toutes les communes	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).</p> <p>En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</p>
Uniquement les communes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Castelsarrasin ▪ Moissac ▪ La Ville-Dieu-du-Temple ▪ Saint-Nicolas-de-la-Grave 	<p>Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré.</p> <p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.</p>





III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite. Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Les accès directs sur les voiries feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

2- Bande ou voie d'accès

- La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.
- En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.
- Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
- Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite ci-dessous

3- Voirie

Sur toutes les communes :

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

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

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

Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



ZONE URBAINE (U)



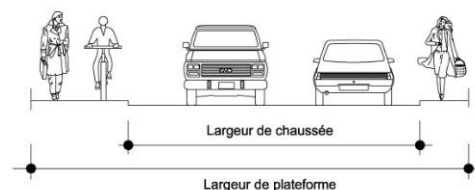
Sur les seules communes de Castelsarrasin, Moissac, La Ville-Dieu-du-Temple, Saint-Nicolas-de-la-Grave, Saint-Porquier, Saint-Aignan, Castelferrus, Castelmayran :

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de 4 lots ou logements est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur de plateforme
 - 9 mètres minimum pour les voies en impasse
 - 9 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation
 - 12 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation
- Largeur de chaussée
 - 5 mètres minimum pour les voies en impasse
 - 4 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation
 - 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

5- Accessibilité

- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

2. Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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





2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation et drainage

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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

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

▪ Eclairage public

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

▪ Ordures ménagères

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



Les règles applicables aux zones à urbaniser



ZONE A URBANISER (AU)



AU

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
<p>...sont <u>interdites</u></p>	<p>... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :</p>
<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ exploitation agricole et forestière ▪ industrie ▪ entrepôt <p><u>Activités interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, sauf lorsque une OAP le prévoit explicitement ▪ les habitations légères de loisirs, sauf lorsque une OAP le prévoit explicitement ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ▪ les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles et les garages collectifs de caravanes ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ▪ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension de 30 % de la surface plancher des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU intercommunal dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. ▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du PLUi.
<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions liées à l'habitation sous réserve d'être compatibles avec les typologies d'habitat et leur localisation mentionnée au schéma d'aménagement ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail <p><u>Activités soumises à des conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureau ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises en compte pour en réduire les effets. 	





2. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



ZONE A URBANISER (AU)

AU

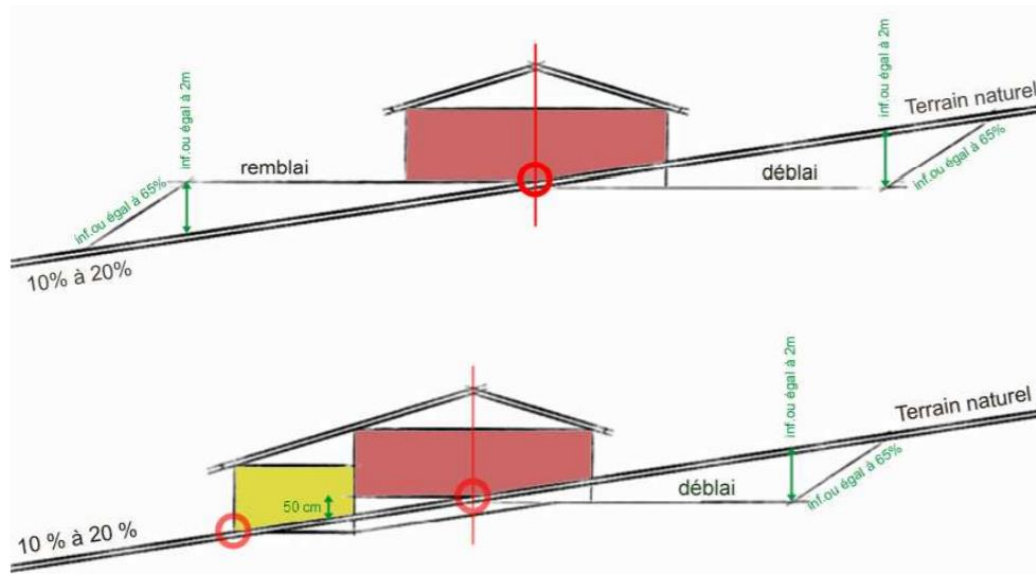


Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

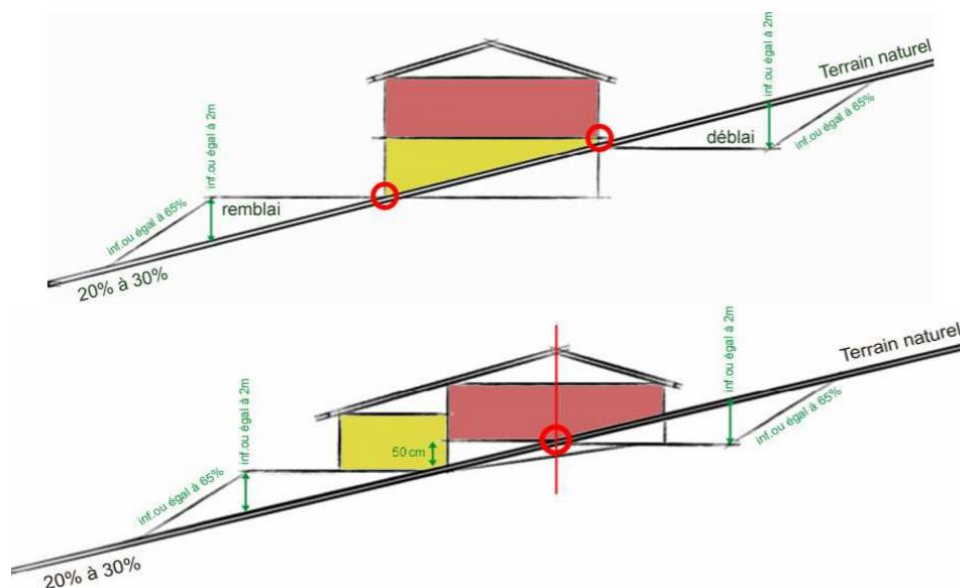
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



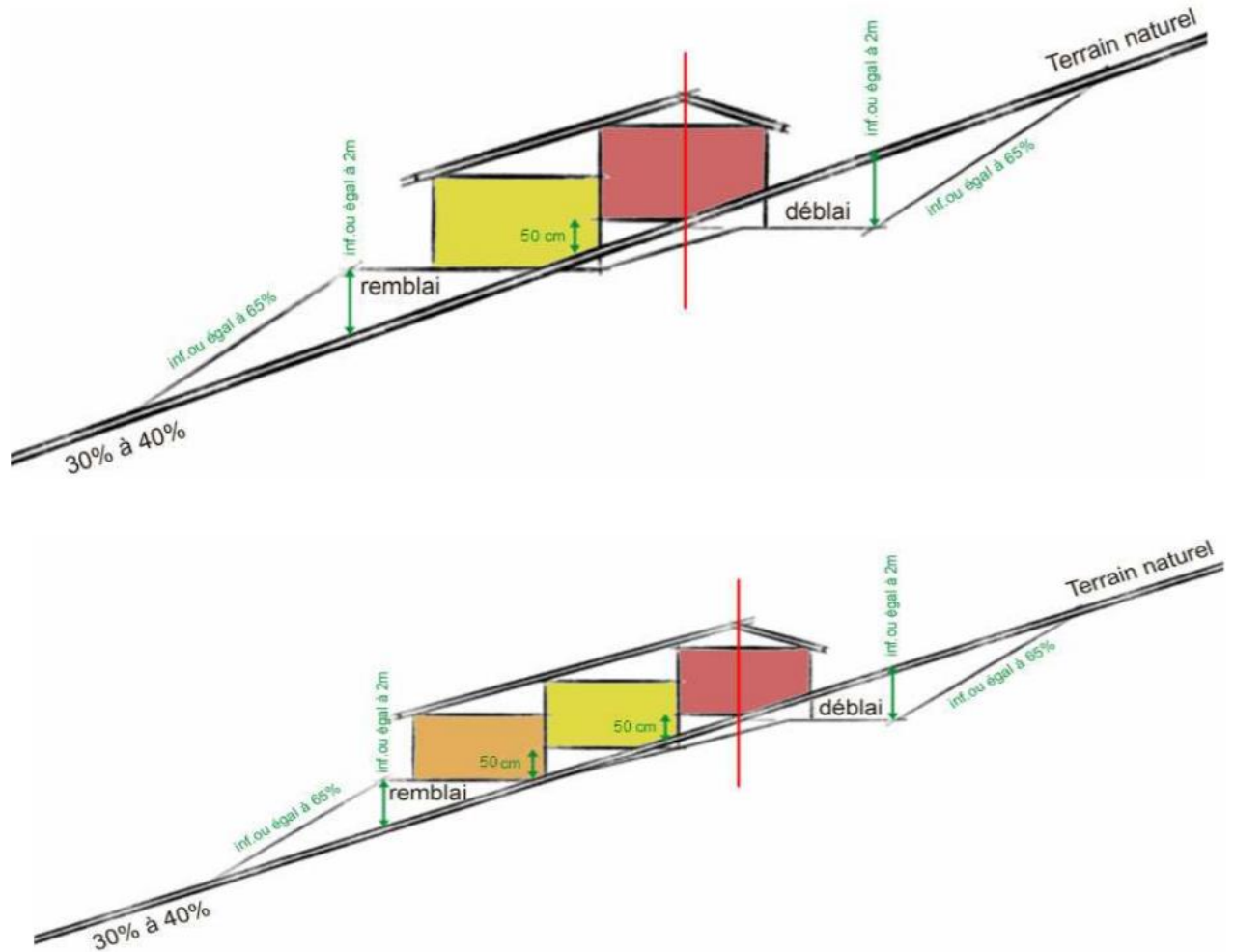
ZONE A URBANISER (AU)

AU



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain





3- Façades, toitures et clôtures

FACADES, COULEURS ET
MATÉRIAUX

Les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,
- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte immédiat (rue, quartier) et unité paysagère.

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

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

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

TOITURES

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

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme sur l'unité foncière au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Elles doivent être en tuiles canal ou romane en terre cuite (sous réserve des prescriptions dans les périmètres de Monuments Historiques) et leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

Sur les communes de Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan, la couleur noire est interdite.

CLOTURES

Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres
- soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés)
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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

Ces règles ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

Gestion des eaux pluviales :

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

Eclairage public :

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

Gestion des déchets biodégradables :

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation devra permettre l'installation d'un composteur collectif, situé à plus de 10m des habitations, dans l'objectif de répondre à la loi relative à la Lutte contre le Gaspillage et à l'Economie Circulaire (dite loi AGEC) du 10 février 2020, ainsi que le Décret du 11 décembre 2020 précisant qu'à compter du 31 décembre 2023, rendent obligatoire le tri à la source des biodéchets en vue de leur valorisation organique

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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



ZONE A URBANISER (AU)

AU



Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).</p> <p>Constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement ▪ Si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent, il est demandé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Uniquement les communes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Castelsarrasin ▪ Moissac ▪ La Ville-Dieu-du-Temple ▪ Saint-Nicolas-de-la-Grave 	<p>En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est demandée si la configuration de l'unité foncière et les contraintes techniques le permettent.</p> <p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.</p>

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.





2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation et drainage

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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

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

▪ Eclairage public

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

▪ Ordures ménagères

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



ZONE A URBANISER (AU)

AUX



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
<p>...sont <u>interdites</u></p> <p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ habitation ▪ exploitation agricole et forestière <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique ▪ les garages collectifs de caravanes ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ▪ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<p>... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. ▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et les annexes du PLUi.

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé





II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Règles générales

A. Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de :

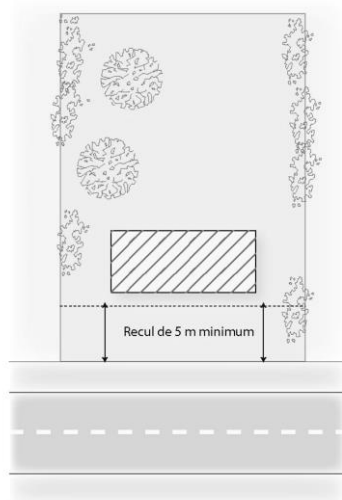
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

B. Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.



ZONE A URBANISER (AU)

AUX



Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle



ZONE A URBANISER (AU)

AUX



2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

Règles générales

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

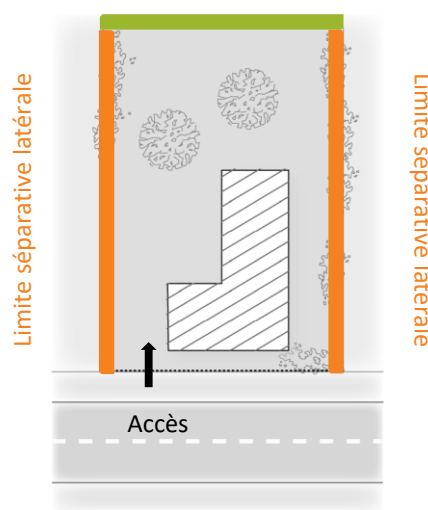
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



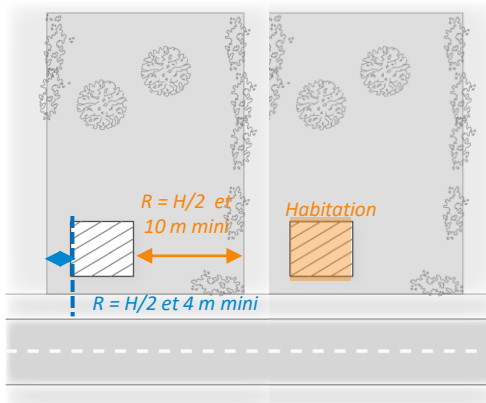
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas général :

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres ($R = H/2$ et $R > 4m$ mini).

La hauteur de la construction ici prise en compte est l'égout en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Cas particulier :

Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 10 mètres ($R = H/2$ et $R > 10m$ mini).



ZONE A URBANISER (AU)

AUX 

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'ilot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur maximale des constructions est limitée à 19m.

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou installation autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ZONE A URBANISER (AU)

AUX

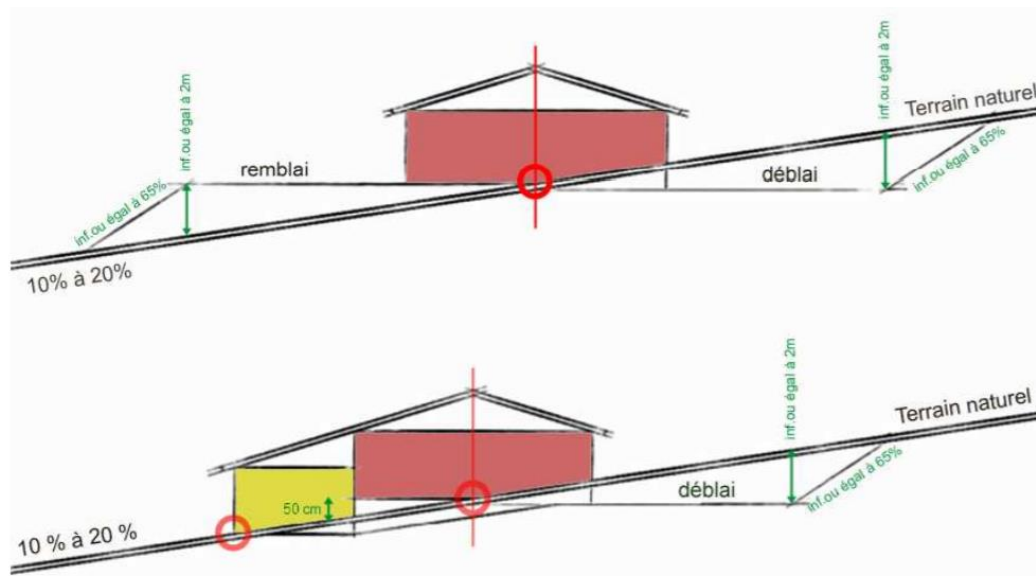


Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

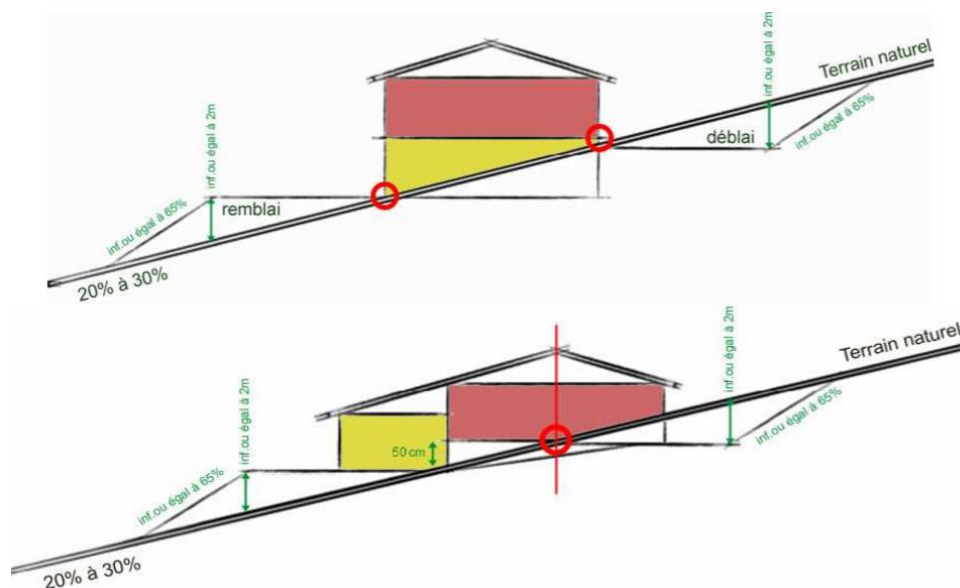
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



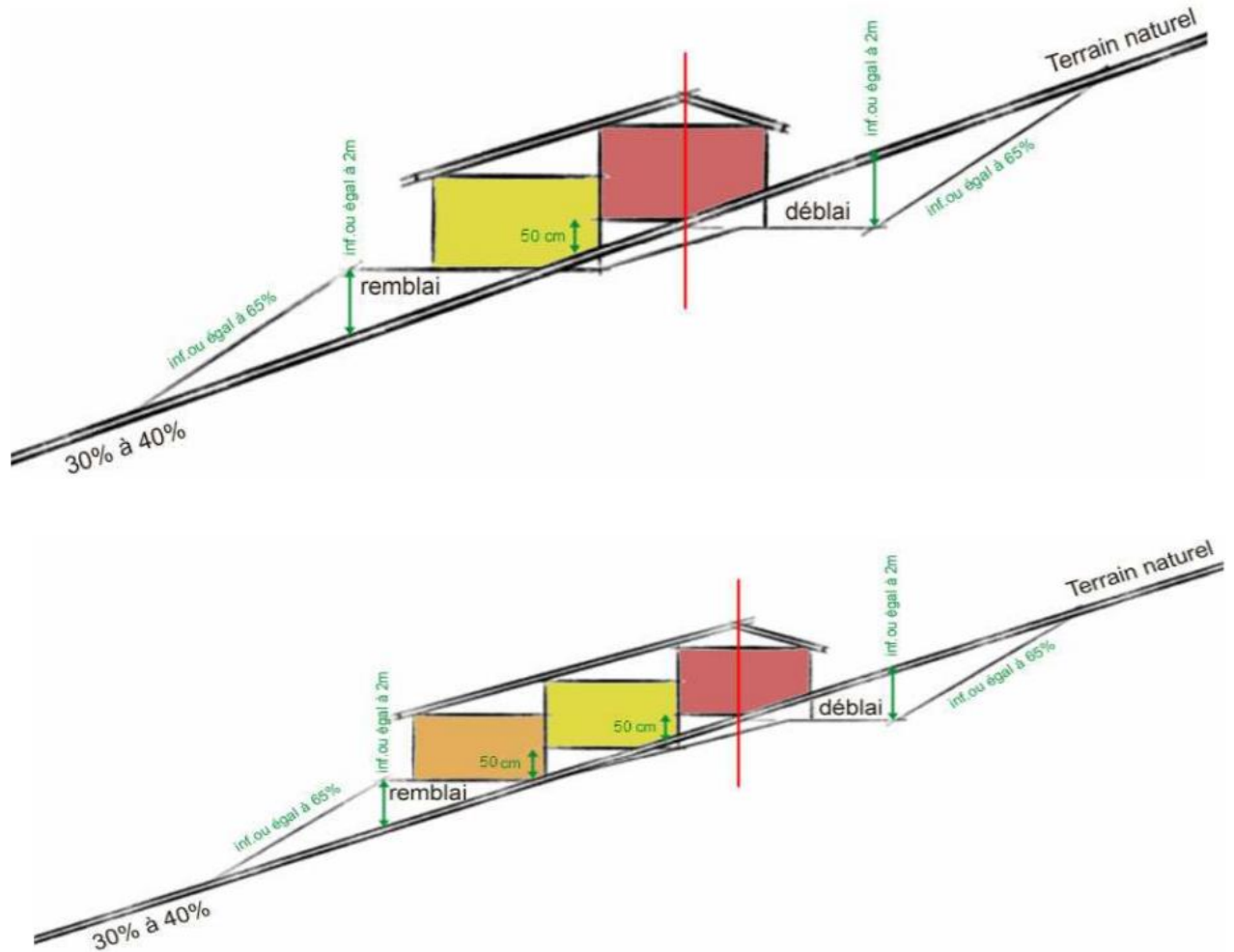
ZONE A URBANISER (AU)

AUX



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain





3- Façades, toitures et clôtures

FACADES,
COULEURS ET
MATÉRIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

TOITURES

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

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

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

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

Sur la seule commune de Moissac, es toitures blanches sont interdites.

CLOTURES

Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Cette disposition ne concerne que les «centres-ville, coeurs de bourgs et hameaux structurants».
- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres
- soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés)
- soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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



ZONE A URBANISER (AU)



AUX

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

Gestion des eaux pluviales :

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

Eclairage public :

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

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements (pouvant être regroupés en un ou plusieurs bosquet).

Une imperméabilisation minimale des aires de stationnement devra être recherchée au moyen de revêtements perméables ou semi-perméables. Les aires de stationnement pourront être le support de dispositifs de production d'énergie renouvelable par exemple de type ombrière.

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

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

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

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

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

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





6. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).</p> <p>En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</p>
Uniquement les communes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Castelsarrasin ▪ Moissac ▪ La Ville-Dieu-du-Temple ▪ Saint-Nicolas-de-la-Grave 	<p>Dans les immeubles de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Par ailleurs, du stationnement deux-roues doit être intégré.</p> <p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le stationnement vélo et les installations électriques doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.</p>



III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite. Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Les accès directs sur les voiries feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le cas échéant, les accès nouvellement créés ou aménagés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2- Bande ou voie d'accès

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

3- Voirie

Sur toutes les communes :

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

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

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

Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

5- Accessibilité

- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

2. Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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



2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation et drainage

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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

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

▪ Eclairage public

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

▪ Ordures ménagères

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



ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions	Limitations
...sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<p><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ habitation ▪ exploitation agricole et forestière ▪ Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ▪ Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p><u>Usages et affectations des sols interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique ▪ les garages collectifs de caravanes ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ▪ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ▪ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ▪ les habitations légères de loisirs ▪ les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage réglementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 (motifs patrimoniaux et paysagers) et L151-23 (motifs écologiques) du Code de l'Urbanisme, se référer aux dispositions générales du présent règlement. ▪ Concernant la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), se référer aux dispositions générales du présent règlement et les annexes du PLUi.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



ZONE A URBANISER (AU)

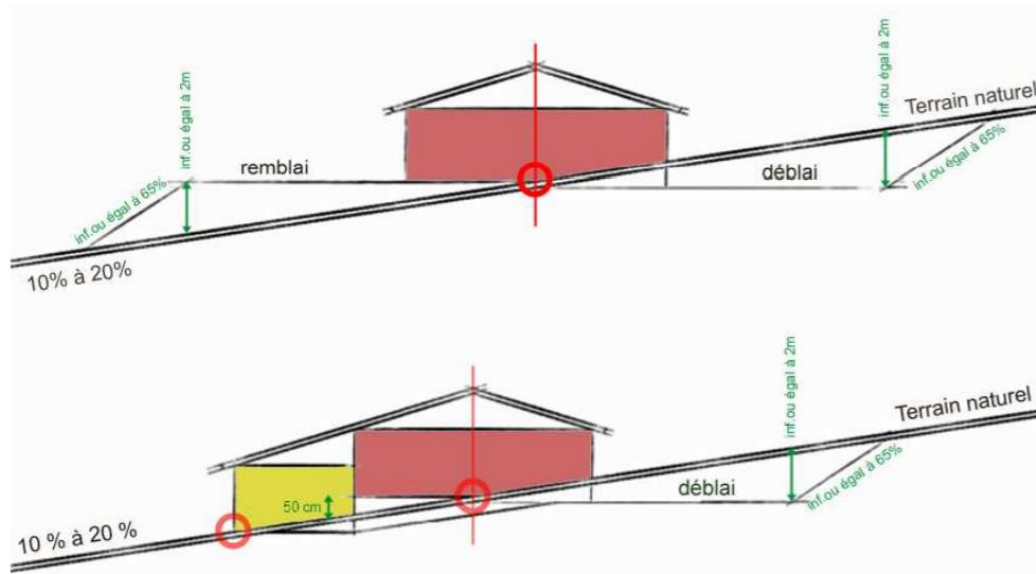
AUL-AUE

Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

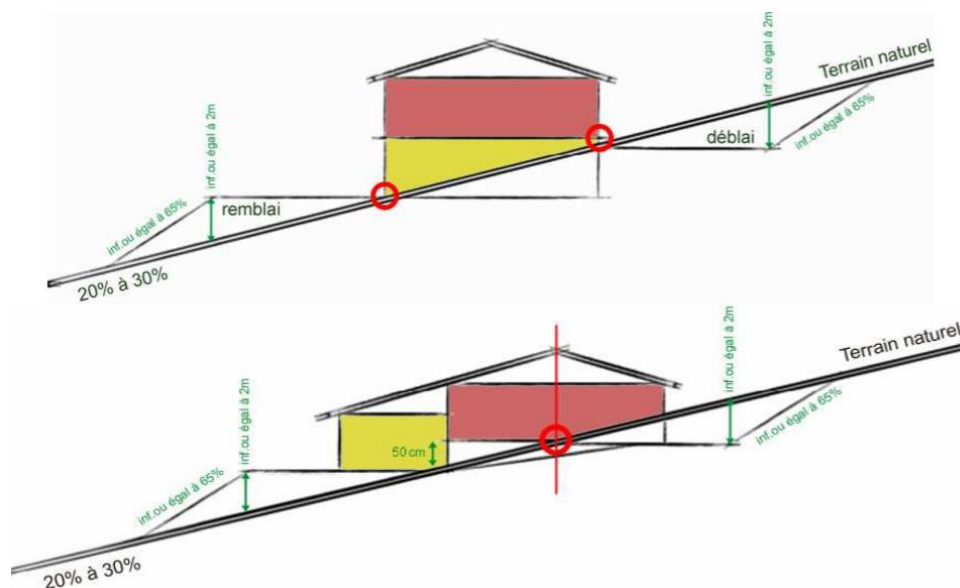
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



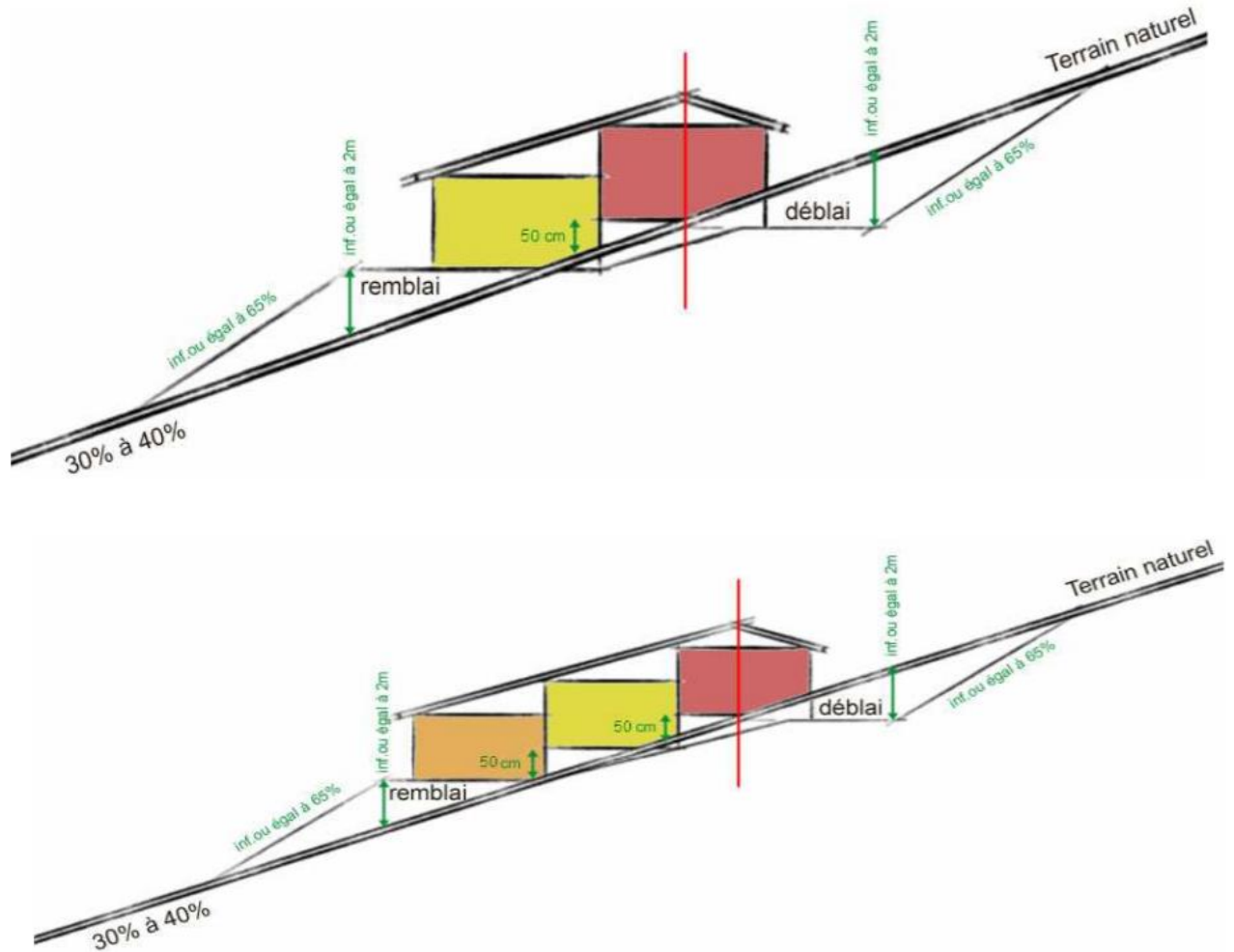
ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain



ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



3- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

4- Performance énergétique et environnementale des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

Gestion des eaux pluviales :

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

Eclairage public :

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

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6. Stationnement

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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



ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).</p> <p>En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.</p>

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.



ZONE A URBANISER (AU)

AUL-AUE



2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation et drainage

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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

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

▪ Eclairage public

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

▪ Ordures ménagères

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



ZONE A URBANISER (AU)

AU0 & AUX0



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute construction nouvelle, quel qu'en soit l'usage, est interdite à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé

4. Stationnement

Non règlementé

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

2. Desserte par les réseaux

Non règlementé.



AR Prefecture

082-200066322-20230227-PLUIHREGLEMENT1-DE
Reçu le 27/02/2023

Les règles applicables aux zones agricoles



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Zone	Destination de la zone
A	Agricole
AP	Agricole paysagère
ATVB	Agricole Trame Verte et Bleue
ACE	Activités équestres
AX	Activité économique isolée
AT	Hébergement hôtelier et touristique
ATE	Hébergement hôtelier et touristique / équipements d'intérêt collectif et services publics
ATF	Aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations

Sous réserve de la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), mentionnées aux dispositions générales du présent règlement et annexées au PLUi, sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- l'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension et la surélévation des constructions existante est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 70 m².
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.151-34.2°, l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité gravière/carrière.
- Tous les aménagements liés à la requalification patrimoniale et à la mise en valeur des paysages de la Garonne ainsi qu'à la requalification des carrières d'exploitation
- Les installations de production d'énergie renouvelable, notamment solaire ou photovoltaïque, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol qui sont admises dans la zone, et à leur accès.





Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE ZONE A

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DANS LA SEULE ZONE AP

- L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU intercommunal nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime
- à condition que l'aspect extérieur des constructions et bâtiments s'intègrent dans les paysages agricoles, naturels et bâtis environnants :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées. Des constructions isolées pourront être réalisés si les besoins de l'exploitation l'exigent.
 - Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DANS LA SEULE ZONE ATVB

- L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU intercommunal nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime
- l'extension des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont également autorisées :
 - les constructions agricoles en bâti léger (sans fondation) pour l'accueil d'animaux ou de denrées destinées à leur alimentation ou abreuvement,
 - des installations et constructions d'emprise réduite nécessaire au pompage de l'eau pour l'activité agricole et des aménagements d'accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.



ZONES AGRICOLES (A)



Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE ZONE AX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension ou la création de constructions liées au commerce et activités de services, et autres activités du secteur secondaire et tertiaire, aux bureaux ou à l'industrie à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
DANS LA SEULE ZONE ACE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension ou la création de constructions liées à l'élevage d'équidés et aux activités équestres du secteur.
DANS LA SEULE ZONE AT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension ou la création de constructions liées : <ul style="list-style-type: none"> ○ aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques ○ à la restauration ○ au logement uniquement si une présence permanente est nécessaire à l'activité ○ à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
DANS LA SEULE ZONE ATF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations liées aux aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
DANS LA SEULE ZONE ATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension ou la création de constructions liées : <ul style="list-style-type: none"> ○ à des équipements d'intérêt collectif et services publics ○ aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques ○ à la restauration ○ au logement uniquement si une présence permanente est nécessaire à l'activité ○ à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.





2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

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

a/ Règles générales :

Les constructions, les installations, les affouillements et les exhaussements ainsi que les dépôts de matériaux et les installations classées qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation, la mise en sécurité ou la mise en valeur du canal latéral à la Garonne doivent être implantés à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de ce dernier.

Les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

En lien avec l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales. L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.

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

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

b/ Règles qualitatives-alternatives :

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

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

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





2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

a/ Règles générales :

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

b/ Règles qualitatives-alternatives :

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

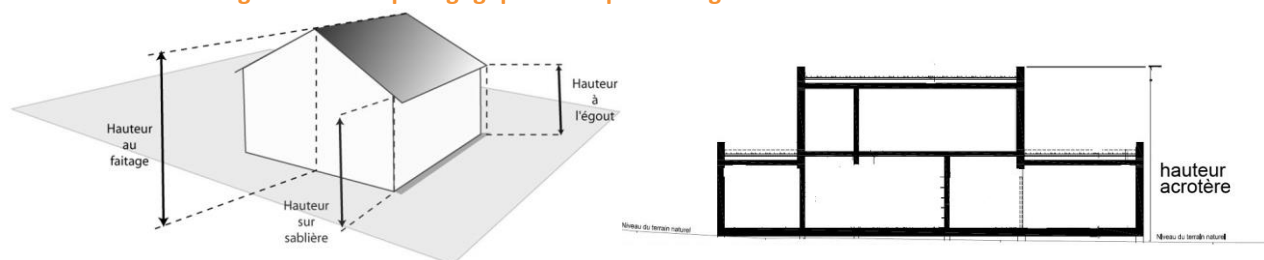
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin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

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

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doit pas dépasser 16 mètres. Dans la seule zone AP, la hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



ZONES AGRICOLES (A)



La hauteur des constructions est réduite à 4 mètres maximum pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête (repérées au règlement graphique) sauf pour une partie limitée à 6 m, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m².

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique à la construction existante dans ce cas).

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,5m à l'égout du toit.

4- Emprise au sol

	Emprise au sol maximale		Emprise au sol maximale
DANS LA SEULE ZONE A	Non réglementé	DANS LA SEULE ZONE AX	L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE AP	Non réglementé	DANS LA SEULE ZONE AT	L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.
DANS LA SEULE ZONE ATVB	Non réglementé	DANS LA SEULE ZONE ACE	L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.
		DANS LA SEULE ZONE ATF	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 m ² .
		DANS LA SEULE ZONE ATE	Non réglementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).





2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

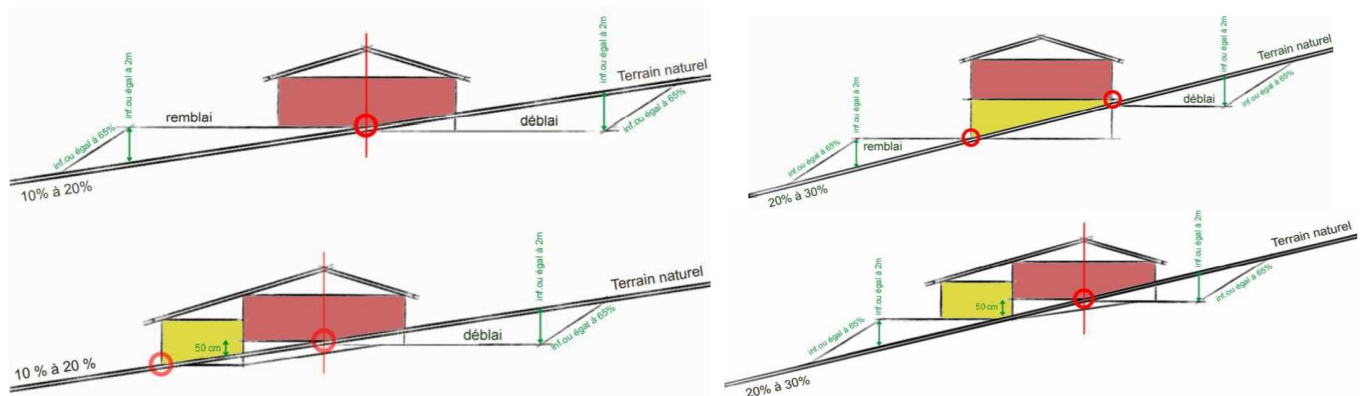
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,
- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

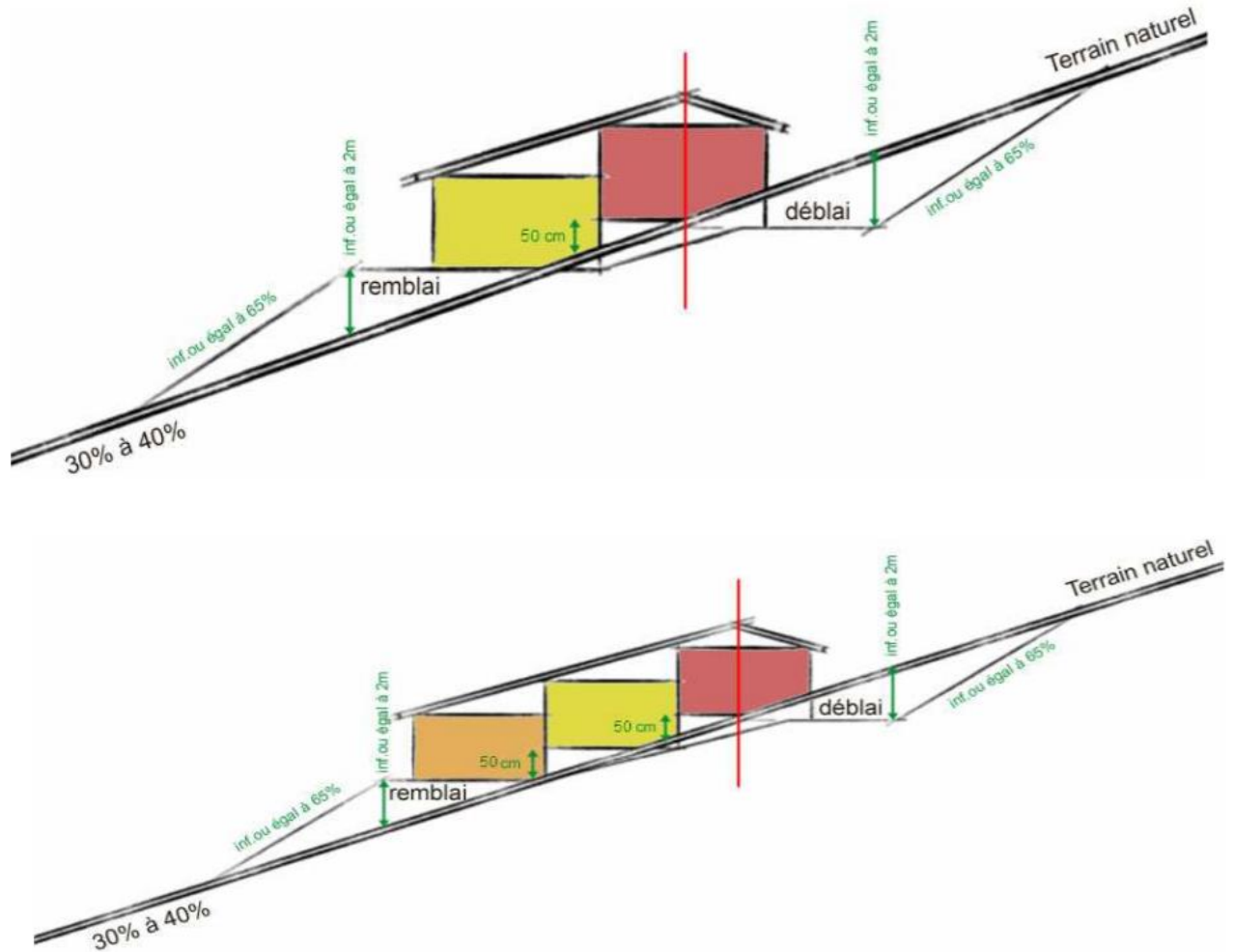


ZONES AGRICOLES (A)



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain





Dans la seule zone AP :

en plus des dispositions ci-dessus :

A/ Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

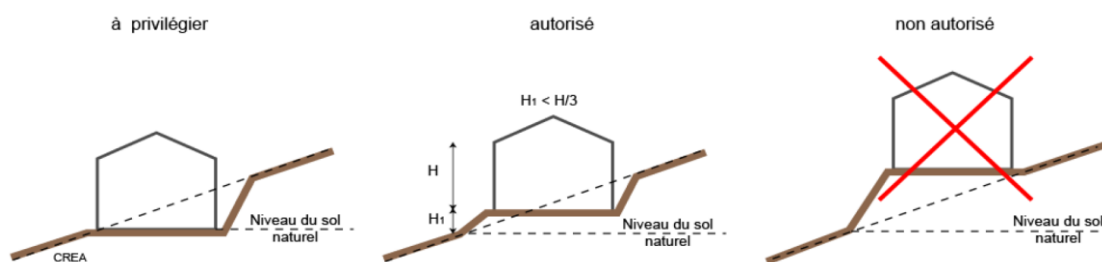
B/ Déblais - remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Illustration de la règle



Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout ou à l'acrotère.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus.
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre

C/ Autres installations

Les autres installations techniques telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagères depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Pour les silos tour de stockage d'aliment de bétail la teinte blanche sera interdite.





3- Façades, toitures et clôtures

FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX	<p>Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.</p> <p>L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.</p> <p>La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.</p> <p>Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.</p>
TOITURES	<p>Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.</p> <p>Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation, les toitures doivent être en tuiles de type canal ou romane et leur pente ne doit pas excéder 35%.</p> <p>Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.</p> <p>Sur les communes de Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan, la couleur noire est interdite.</p>
CLOTURES	<p>Clôtures sur voies :</p> <p>Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres ▪ soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés) ▪ soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement <p>Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.</p> <p>Clôtures sur limites séparatives :</p> <p>Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.</p>





4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

▪ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

▪ Gestion des eaux pluviales :

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

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

*cf liste en annexe du présent règlement

Dans la zone AP :

en plus des dispositions ci-dessus, des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet ou d'alignement, soit avec des haies végétales d'essences locales*.

Pour les nouvelles constructions, il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 50m² d'emprise au sol entamée.

Dans la seule zone ATVB :

les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés (sans être identifiés sur le plan). Ces structures végétales sont préservées sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux ne doivent pas leur porter atteinte de manière irrémédiable sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Inondation.





4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

1- Accès

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

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

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

2- Bande ou voie d'accès

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

3- Voirie

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





2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, une alimentation en eau potable par forage ou captage peut être autorisée à condition d'être conforme au règlement sanitaire départemental en vigueur.

2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation, drainage

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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



Les règles applicables aux zones naturelles



Secteurs de Taille et
de Capacité d'Accueil
Limité au titre de
l'article L151-13 du
Code de l'Urbanisme

Zone	Destination de la zone
N	Naturelle
NP	Naturelle paysagère
NTVB	Naturelle Trame Verte et Bleue
Ncanal	Canal latéral à la Garonne
NJ	jardins familiaux
NL	équipements sportifs et de loisirs
NT	Hébergement hôtelier et touristique
Npv	Photovoltaïque





I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction et activité, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations

Sous réserve de la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), mentionnées aux dispositions générales du présent règlement et annexées au PLUi, sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- l'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension et la surélévation des constructions existante est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 70 m².
- Concernant les éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.151-34.2°, l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité gravière/carrière.
- Tous les aménagements liés à la requalification patrimoniale et à la mise en valeur des paysages de la Garonne ainsi qu'à la requalification des carrières d'exploitation
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol qui sont admises dans la zone, et à leur accès.

ENSEMBLE DE LA ZONE N - TOUTES ZONES CONFONDUES





Limitations

Sous réserve de la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), mentionnées aux dispositions générales du présent règlement et annexées au PLUi, sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE ZONE N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées. Des constructions isolées pourront être réalisés si les besoins de l'exploitation l'exigent.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.

DANS LA SEULE ZONE NP

- L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU intercommunal nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche m
- à condition que l'aspect extérieur des constructions et bâtiments s'intègrent dans les paysages agricoles, naturels et bâtis environnants :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité d'autres constructions à usage forestier, exceptée pour les exploitations nouvellement créées. Des constructions isolées pourront être réalisés si les besoins de l'exploitation l'exigent.
 - Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

DANS LA SEULE ZONE NTVB

- L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU intercommunal nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime
- l'extension des constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôte, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole
- Sont également autorisées :
 - les constructions agricoles en bâti léger (sans fondation) pour l'accueil d'animaux ou de denrées destinées à leur alimentation ou abreuvement,
 - des installations et constructions d'emprise réduite nécessaire au pompage de l'eau pour l'activité agricole et des aménagements d'accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.



ZONES NATURELLES (N)



Limitations

Sous réserve de la prise en compte des servitudes (risques, captages d'eau potable, AVAP ...), mentionnées aux dispositions générales du présent règlement et annexées au PLUi, sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

DANS LA SEULE ZONE NJ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un abri de jardin de 10m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur à l'égout par parcelle ou par carré de jardin.
DANS LA SEULE ZONE NT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension ou la création de constructions liées : <ul style="list-style-type: none"> ○ aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques ○ à la restauration ○ au logement uniquement si une présence permanente est nécessaire à l'activité ○ à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
DANS LA SEULE ZONE NL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ▪ Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités sportives ou de loisirs
DANS LA SEULE ZONE NCANAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ▪ les changements de destination des constructions repérées au règlement graphique et les constructions et installations liées aux activités du canal et sa mise en valeur touristique.
DANS LA SEULE ZONE NPV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations de production d'énergie solaire ou photovoltaïque, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.





2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

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

a/ Règles générales :

Les constructions, les installations, les affouillements et les exhaussements ainsi que les dépôts de matériaux et les installations classées qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation, la mise en sécurité ou la mise en valeur du canal latéral à la Garonne doivent être implantés à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de ce dernier.

Les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

En lien avec l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

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

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

b/ Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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





2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

a/ Règles générales :

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

b/ Règles qualitatives-alternatives :

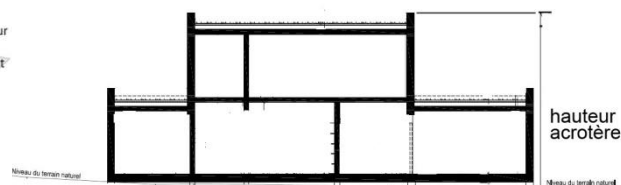
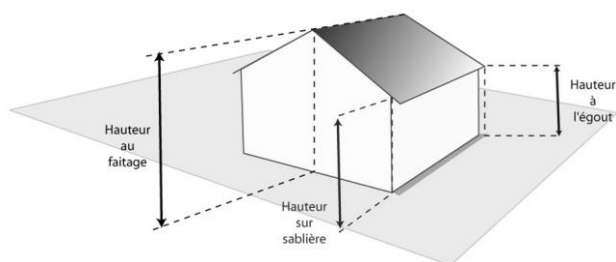
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

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

3- Hauteurs des constructions et bâtiments

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



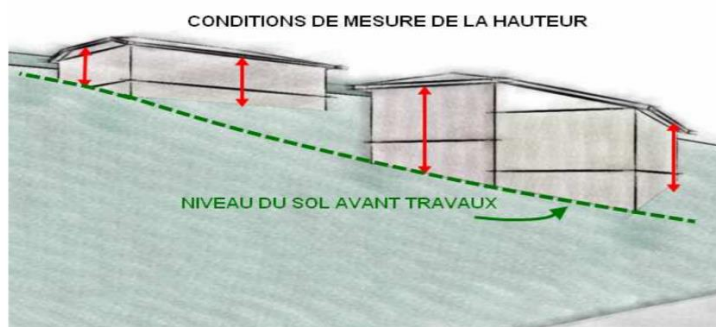
Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doit pas dépasser 16 mètres. Dans la seule zone NP, la hauteur des constructions agricoles et forestières est limitée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire





La hauteur des constructions est réduite à 4 mètres maximum pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête (repérées au règlement graphique) sauf pour une partie limitée à 6 m, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m². En zone Npv, les hauteurs des constructions et installations sont limitées à 4m (hors élément ponctuel).

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique à la construction existante dans ce cas).

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,5m.

4- Emprise au sol

	Emprise au sol maximale
N	Non règlementé
NP	Non règlementé
NTVB	Non règlementé
NCANAL	Non réglementée
NT	30% maximum de l'unité foncière.
NL	30% maximum de l'unité foncière.
NJ	10m ² maximum par construction
NPV	20m ² maximum par bâtiment, hors panneaux photovoltaïques au sol

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1-Règles générales

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

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

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

Sur la commune de Moissac, les dispositions de l'AVAP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).





2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

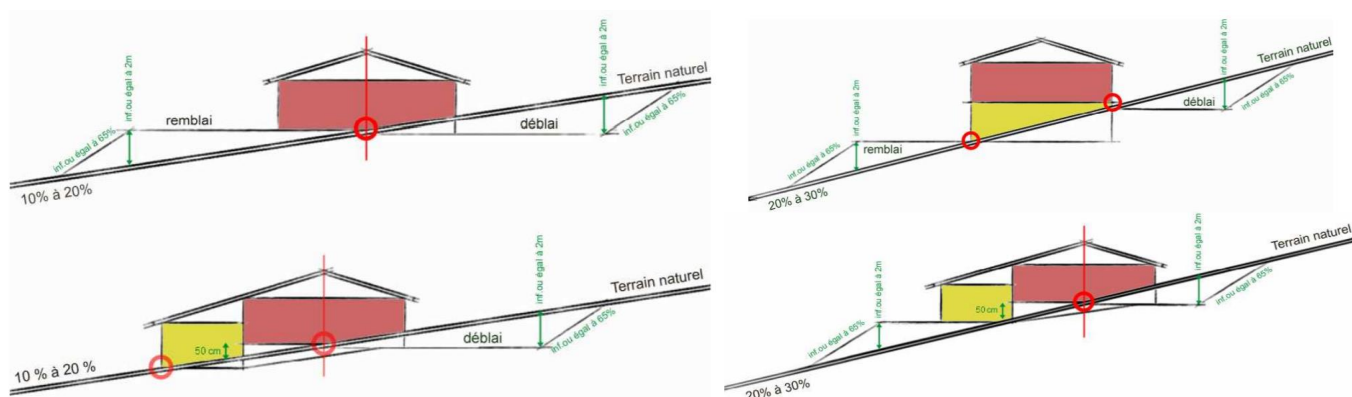
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain :

- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,
- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

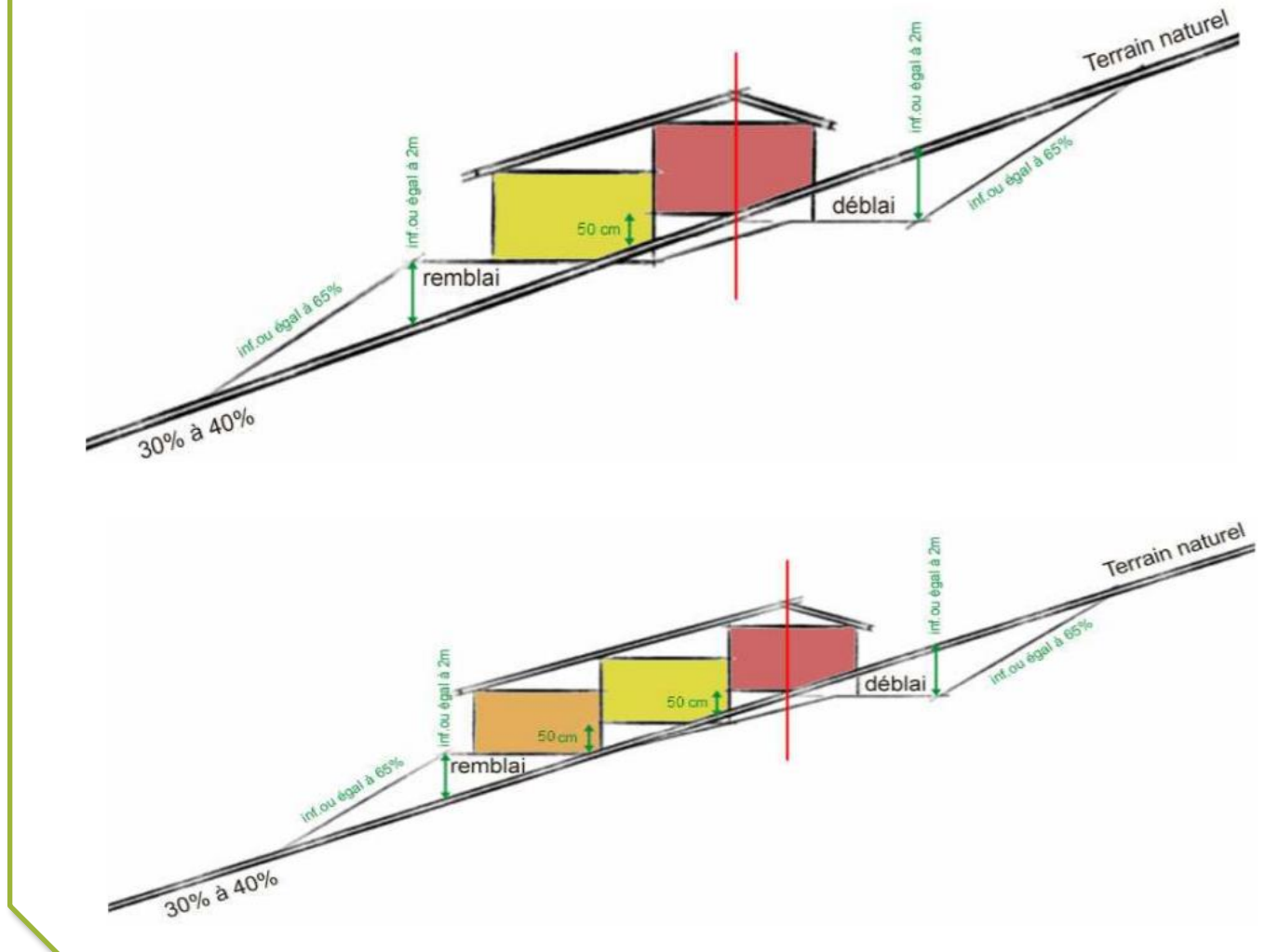


ZONES NATURELLES (N)



- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du terrain naturel. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain





Dans la seule zone NP :

en plus des dispositions ci-dessus :

A/ Implantation

L'implantation des bâtiments tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

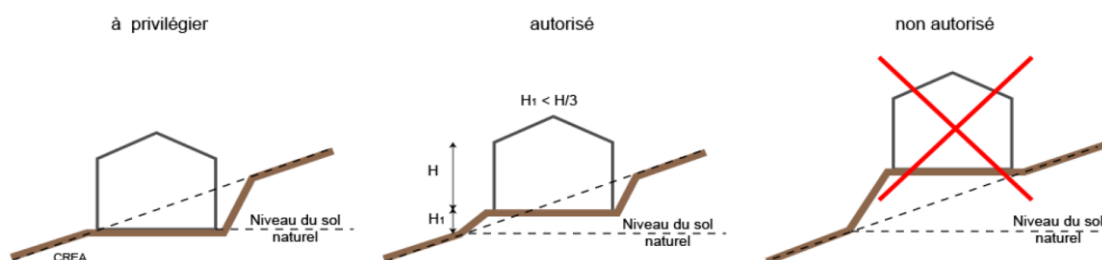
B/ Déblais - remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Les déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager et la stabilité de la structure.

Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Illustration de la règle



Toutefois, le terrassement en déblai remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout ou à l'acrotère.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus.
- Stabilisation par mur de soutènement recouvert d'un enduit de teinte sombre

C/ Autres installations

Les autres installations techniques telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagères depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Pour les silos tour de stockage d'aliment de bétail la teinte blanche sera interdite.





3- Façades, toitures et clôtures

FACADES, COULEURS ET MATERIAUX	<p>Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.</p> <p>L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.</p> <p>La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.</p> <p>Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.</p>
TOITURES	<p>Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.</p> <p>Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation, les toitures doivent être en tuiles de type canal ou romane et leur pente ne doit pas excéder 35%.</p> <p>Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.</p> <p>Sur les communes de Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan, la couleur noire est interdite.</p>
CLOTURES	<p>Clôtures sur voies :</p> <p>Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètres ▪ soit d'un mur plein surélevé d'éléments ajourés traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être au maximum de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés dans la limite de 2 mètres maximal de hauteur (mur plein + éléments ajourés) ▪ soit d'une haie vive et/ou d'un grillage, avec ou sans soubassement <p>Les murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 2 mètres et traités dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduits sur les deux faces, sont autorisés pour encadrer les portails. La longueur cumulée du ou des murs encadrant le portail ne doit pas dépasser la longueur de ce dernier.</p> <p>Clôtures sur limites séparatives :</p> <p>Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières.</p>





4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Gestion des eaux pluviales :

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

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

*cf liste en annexe du présent règlement

Dans la zone NP :

en plus des dispositions ci-dessus, des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet ou d'alignement, soit avec des haies végétales d'essences locales*. Pour les nouvelles constructions, il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 50m² d'emprise au sol entamée.

Dans la seule zone NTVB :

les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés (sans être identifiés sur le plan). Ces structures végétales sont préservées sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux ne doivent pas leur porter atteinte de manière irrémédiable sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Inondation.





4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction des types de constructions et de leur fréquentation.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

1- Accès

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

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

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

2- Bande ou voie d'accès

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

3- Voirie

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





2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, une alimentation en eau potable par forage ou captage peut être autorisée à condition d'être conforme au règlement sanitaire départemental en vigueur.

2-Assainissement

▪ Eaux usées

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

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

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

▪ Eaux pluviales, irrigation, drainage

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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

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

▪ Electricité et télécommunications

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



ANNEXES





Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égoût de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.





Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.





Plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron

De vastes étendues alluvionnaires, planes et étagées où toute forme peut apparaître, comme un repère.



Ce territoire est marqué par les diverses étapes alluvionnaires.

Dans les plaines, la forêt fluviale, dans la série de l'auline, est souvent réduite par la concurrence agricole. La trame végétale ressort sur ces étendues planes : haies, alignements des routes, ... La géométrie des peupleraies répond à celle de l'arboriculture de vallée.

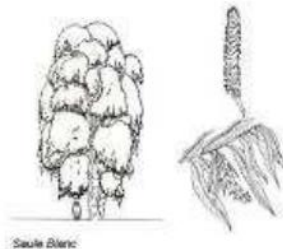
Sur les terrasses, persistent des ensembles forestiers importants (forêt d'Agre, par exemple). Les taillis morcelés et les talus sont dominés par le chêne pédonculé associé au chêne pubescent.

Le rebord des terrasses est ponctué par les parcs d'anciens domaines et leurs collections de grands résineux : cèdres, pins parasols, ...



Large plaines agricoles, paysage régulier et géométrique

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Saulx Blanc

Arbres

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Orme (*Ulmus*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Pommier (*Malus*)
- Poirier (*Pyrus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)

Arbres en milieu humide

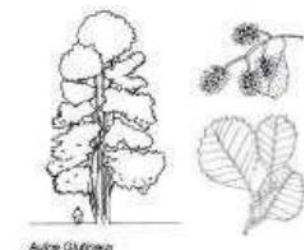
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Auline glutineux (*Ainus glutinosa*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Saulx blanc (*Salix alba*)
- Saulx marsault (*Salix caprea*)

Conifères (isolés ou en alignement)

- Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)

Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne (*Viburnum*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)



Auline Glutineux

Une forme caractéristique de la vallée de la Garonne : les "ramiers" qui bordent les rives du fleuve, occupés aujourd'hui par de vastes peupleraies.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



Coteaux du Bas-Quercy

Un territoire mouvementé de collines argilo-calcaires que la polyculture fruitière et les petits boisements viennent morceler.



La diversité des sols du Bas-Quercy favorise une agriculture variée et des paysages découpés.

Les séries du chêne pédonculé et du chêne pubescent prédominent sur les terrains argilo-calcaires. La forêt se maintient sur les versants Nord où apparaissent d'autres essences : charme, robinier mais aussi alisier.

On regrettera quelques enrésinements ponctuels : pin noir, pin de Weymouth, ...

Sur les versants Sud, l'arboriculture fruitière structure le paysage : pêcher, brugnionier, prunier, cerisier et vigne à chasselas, ...

Les cultures céréalières occupent les vallées alluvionnaires.



Paysage arboriculture

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Mûrier Blanc

Arbres

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Mûrier blanc (*Morus alba*)

Conifères (isolés ou en alignement)

- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Cyprès (*Cupressus sempervirens*)

Ripisylves

- Auline glutineux (*Ainus glutinosa*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Saulx blanc (*Salix alba*)

Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine (*Crataegus*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)



Pêcher

La culture du mûrier blanc s'est développée dès le XVIII^{ème} pour la production de la soie, notamment autour de Caussade. Les alignements, vestiges de cette production, sont encore présents et peuvent inspirer de nouvelles plantations.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



ESSENCES VEGETALES LOCALES



Les arbres de haut jet:

- Frêne commun [Fraxinus excelsior]
- Noyer commun [Juglans Regia]
- Charme [Carpinus betulus]
- Saule blanc [Salix alba]
- Tremble [Populus tremula]
- Aulne glutineux [Alnus glutinosa]
- Chêne rouvre [Quercus petraea]

Les arbres de moyen jet :

possibilité d'être à fleurs mais sans fruit (pour des questions d'entretien notamment).

- Fruitiers divers (y compris faux fruitiers),
- « Fruitiers » sauvages : pruneliers [Prunus spinosa],
- pruniers sauvages [Prunus domestica], merisier [Prunus avium]

Les arbustes:

- Laurier Tin [Viburnum Tinus]
- Eglantier [Rosa rugosa]
- Cornouiller sanguin [Cornus sanguinea]
- Néflier [Mespilus germanica]
- Viorne lantane [Viburnum lantana]
- Fusain d'Europe [Euonymus europaeus]
- Aubépine monogyne [Crataegus monogyna]

Cette palette pourra être enrichie de quelques essences persistantes et d'essences offrant « le gîte et le couvert » pour les oiseaux notamment.

Certains arbres pourront être entourés d'un habillage type palox, mais resteront plantés en pleine terre.

