

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE DÉPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE	
PIECE 4.2 : REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	23
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	50
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	68
TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	71
TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	76
TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	81
TITRE VIII : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	85
TITRE IX : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	89
TITRE X : LISTE DES SERVITUDES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME	95
TITRE XI : ANNEXES	98

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le règlement graphique.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEES JURIDIQUES DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

- 1** - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 2** - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

- 1** - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- 2** - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- 1** - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
- 2** - Concernant les prescriptions définies aux deuxième et troisième parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe est divisée en quatre types de zones délimitées au règlement graphique, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

Zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES URBAINES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
UA	Zone urbaine historique liée à la bastide	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UB	Zone urbaine correspondant au centre-ville et aux faubourgs	UB1	Zone de renouvellement sur l'ilot urbain de l'Arçonnerie
UC	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UR	Zone urbaine de renouvellement urbain	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UE	Zone urbaine d'équipements publics et installation d'intérêt collectif	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UX	Zone urbaine à vocation économique	UXs, UXs1, UXs2, UXs3	Secteur urbain à vocation économique limité par les risques industriels liés à l'usine Brenntag
		UXc	Secteur urbain à vocation économique lié à la ZAC des Cadaux
		UXpz	Secteur urbain lié aux activités industrielles, tertiaires et commerciales de la ZAC des Portes du Tarn
		UXpa, UXpas, UXpas1, UXpas2	Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn

Zones à urbaniser :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES A URBANISER			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
AU	Zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation principale d'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
AUE	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Zones agricoles :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES A URBANISER			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
A	Zone agricole	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES NATURELLES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
N	Zone naturelle et forestière	Ne	Secteurs naturels liés aux équipements publics
		Nst1 et Nst2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)
		NI	Secteur destiné à l'hôtellerie de plein air
		Nce	Zone de protection stricte liée au maintien des corridors écologiques

2 - Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexées au PLU.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions
- 2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions
- 3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- 1/ Mixité sociale
- 2/ Mixité fonctionnelle

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
- 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4/ Emprise au sol
- 5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1/ Aspects des constructions
 - Façades*
 - Percements*
 - Huisserie*
 - Boutiques et enseignes*
 - Toitures*
- 2/ Performance énergétique
- 3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Equipements et réseaux

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

- 1/ Conditions d'accès aux voies
- 2/ Voirie
- 3/ Accessibilité

Article B : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

- 1/ Alimentation en eau potable
- 2/ Assainissement
 - Eaux usées*
 - Eaux pluviales*
- 3/ Electricité
- 4/ Télécommunications
- 5/ Ordures ménagères

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

2 - Le plan de zonage du présent règlement comporte également des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au PLU.

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.121-27, R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation

Logement
Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

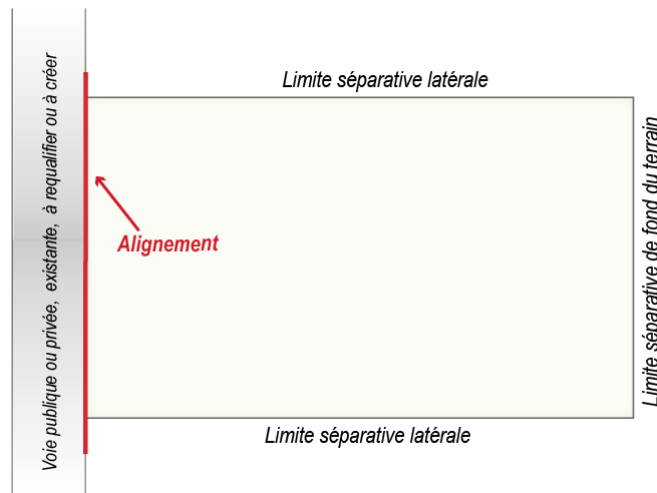
- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- 2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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.

LOCAL ACCESSOIRE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

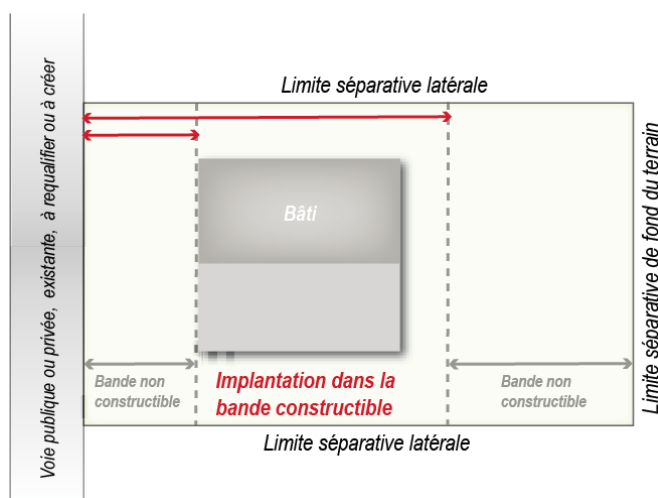
ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est

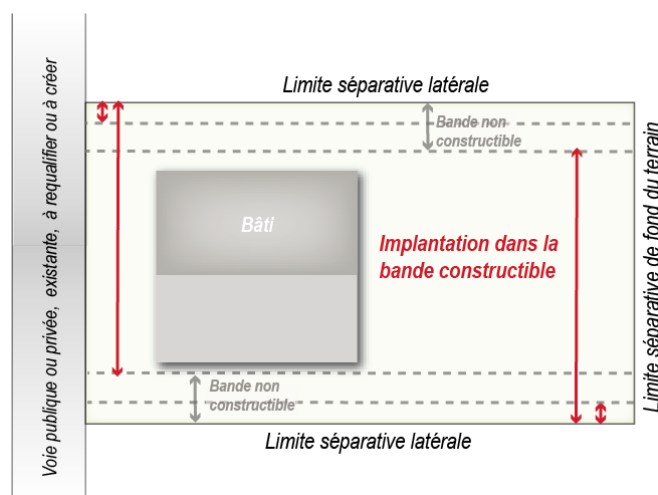
rappelé qu'il « n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers ».

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



CONSTRUCTION (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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 (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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.

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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.

EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACE PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les essences végétales devront respecter les recommandations de l'association des Arbres & Paysages Tarnais :

- La réalisation de haie doit s'orienter préférentiellement vers des essences champêtres locales en excluant l'utilisation d'essences envahissantes ou des essences contribuant à la banalisation des paysages (Cyprès de Leyland, Laurier palme, etc.). Les essences autochtones sont donc à privilégier en observant la végétation spontanée du secteur.
- Illustrations avec le préverdissement d'un lotissement sur la commune d'Aguts (à gauche) et une haie champêtre sur la commune de Salvagnac (à droite).



Sources : Association des Arbres & Paysages Tarnais - 2018

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

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.

FAÏTAGE

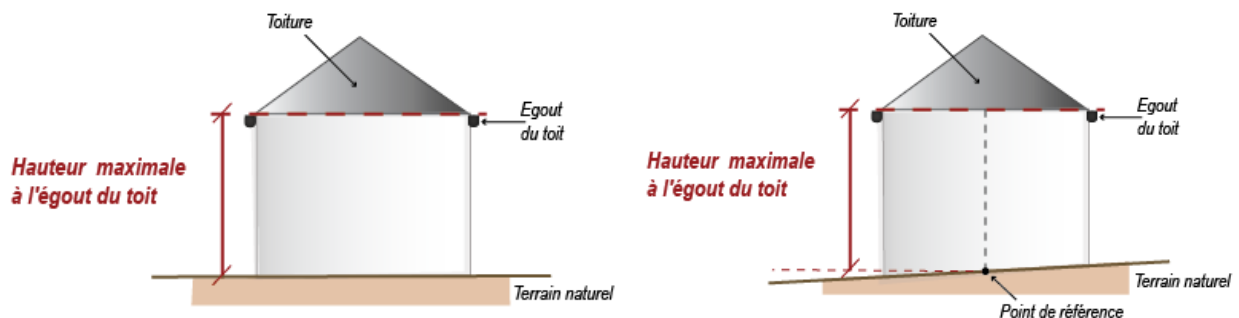
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT

- 1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).
- 2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.
- 3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

PIGNON (voir façade)

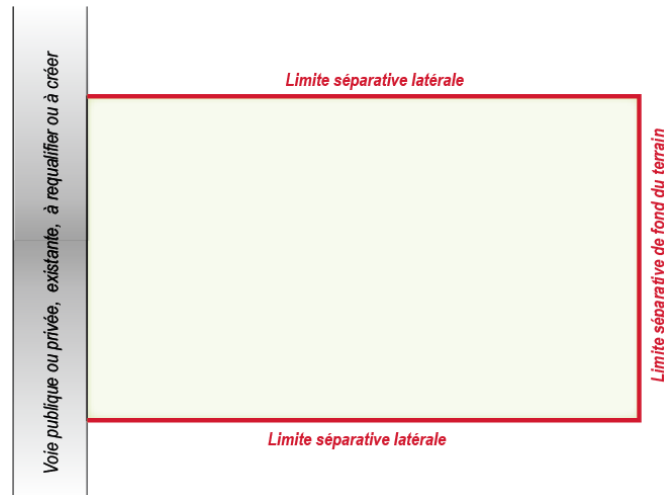
En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

LIMITE SEPARATIVE

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.

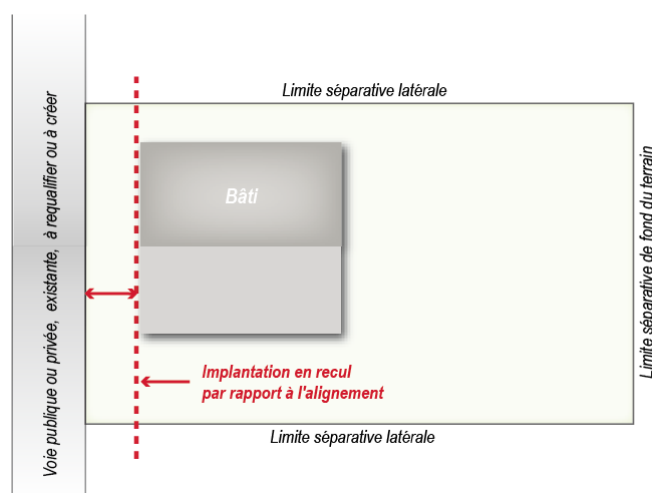


OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

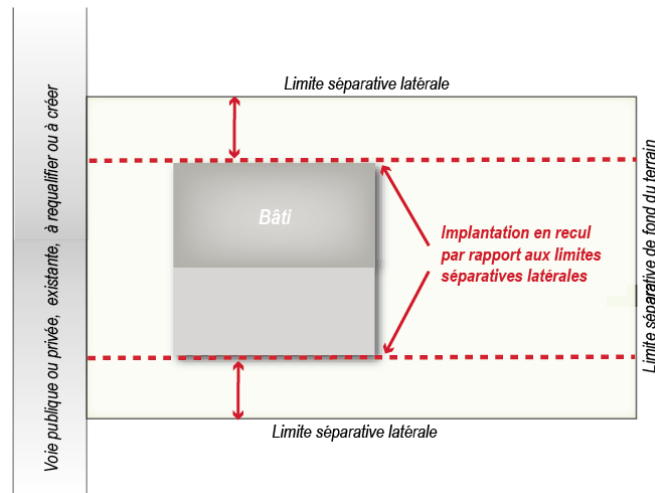
RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (voir alignement)

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURPLOMBES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE OU EMPRISE 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.

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC...) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

- 1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).
2. 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 (R.111-4 du code de l'urbanisme).
3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du code de l'urbanisme).
4. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement (R.111-26 du code de l'urbanisme).
5. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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 (R.111-27 du code de l'urbanisme).
6. En ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (R.111-52 du code de l'urbanisme).
7. Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ; Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ; Ou dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme (R. 111-34 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 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 PLU.

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 PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe est soumise au **Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du bassin versant Tarn aval** approuvé le 18 août 2015, au **PPRN Inondation Agout Aval** approuvé le 24 décembre 2002, ainsi qu'au **Plan de Prévention des risques Mouvement de terrain** (retrait gonflement des argiles) approuvé le 13 janvier 2009.

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRI définit notamment :

Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme) ;

Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction).

Ainsi, les zones concernées doivent respecter ces servitudes qui s'imposent au PLU.

LES SECTEURS SOUMIS AU BRUIT

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 janvier 2015 « **portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe** ». Il concerne :

LES CLASSEMENTS SONORES			
Infrastructure	Catégorie	Recul	Délimitation du classement
Voie ferrée	3	100 mètres	De la limite communale Sud à la gare
Voie ferrée	3	30 mètres	De la gare à la limite communale Nord
RD 630	3	100 mètres	Hors agglomération
RD 630	4	30 mètres	En agglomération
A 68	2	250 mètres	Ensemble du tracé

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.
- 4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 6 - Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.
- 7 - Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

2/ VOIRIE:

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – **En cas d'accès existant** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :
 - jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.
 - à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.
- 3 – **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.

AMÉNAGEMENT PRÉVU		EMPRISE MINIMALE
Voie en sens unique	Sans stationnement	3,50 m
	Stationnement unilatéral	6,00 m
	Stationnement bilatéral	8,00 m
Voie en double sens	Sans stationnement	6,00 m
	Stationnement unilatéral	8,00 m
	Stationnement bilatéral	10,00 m

Stationnement	Longitudinal	2,00 m x 5,00 m
	Épis, bataille	2,30 m x 5,00 m
	PMR	3,30 m x 5,00 m
Trottoir		1,50 m
Signalisation		À intégrer
Marquage au sol		Obligatoire
Éclairage		Fonctionnel
Raquette de retournement		À prévoir pour voie sans issue

4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

5– Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- de présenter une possibilité quant à leur extension dans un souci de continuité urbaine ;
- d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe. En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :

- aux dispositions réglementaires en vigueur,
- au règlement municipal d'assainissement,
- aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Tarn-Agout compétente en la matière,
- à la nature des sols,
- être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit pour pouvoir être raccordé au réseau à sa création.

2 – Lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2 – Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par gouttières ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

3 - En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet, et à la chargeur du porteur de l'opération.

5 – En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.

6 - En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.

3/ RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 – Les constructions devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique), par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond au périmètre de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe, centre-historique de la ville. En dehors de l'habitat, cette zone regroupe d'autres fonctions urbaines dont notamment des services et commerces.

La zone UA est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- 1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- 3 – Le stationnement de caravanes isolées.
- 4 – Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit :

- le long de l'avenue Rhin et Danube,
- sur la rue de Reims,
- autour de la place Octave Médale.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou encore de l'éventuel emplacement réservé.
- 2 – Les constructions devront s'insérer dans la continuité du bâti existant.
- 3 – L'implantation des piscines s'apprécie au bassin avec un recul de 3 mètres.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative avec un retrait de 3 mètres autorisé sur les autres limites.

L'implantation des piscines s'apprécie au bassin avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/ HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.
- 4 - Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Toitures

- 1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.
- 2 - Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 %. Les toitures à une seule pente sont autorisées dans le cas d'annexes adossées à un bâtiment principal ou en limite de propriété.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.
- 3 - Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot en préservant les passages existants entre l'espace public ou les voies riveraines et les cœurs d'îlot.

3/ CLOTURES :

- 1 - Les clôtures devront s'harmoniser avec les façades des constructions et les clôtures présentes aux environs. En bordure de voie publique, les clôtures seront en harmonie avec l'ensemble urbain. En limites séparatives, les clôtures seront en harmonie avec le registre architectural de la construction principale.
- 2 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- 3 - Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres supprimés seront replantés.

Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m² de stationnement ou pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond au centre-ville et aux faubourgs, à vocation mixte.

La zone UB est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

Concernant les parcelles aux références cadastrales B-2764 et B-2766, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Ancienne gendarmerie) définie en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UB comprend un sous-secteur UB1 dédié au renouvellement sur l'ilot urbain de l'Arçonnerie. Cet ilot à une vocation mixte : équipements publics, logements, commerces...

La zone UB1 fait l'objet d'une servitude de projet sur l'ensemble de son périmètre.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- 1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- 3 – Le stationnement de caravanes isolées.
- 4 – Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.
- 2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit :

- le long de l'avenue Rhin et Danube,
- autour des places Octave Médale, Soult, du Grand Rond,
- aux abords de la rue de la Loubatière.

Au sein du secteur UB1 :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Les constructions et annexes devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, emplacement réservé ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou en observant un recul maximum de 5 mètres de profondeur. Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent s'implanter en continuité de l'existant.
- 2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 - L'implantation des constructions et leurs annexes devront :
 - soit s'implanter en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine ;
 - soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.
- 2 - L'implantation des piscines s'apprécie au bassin avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est règlementée à 60% de l'unité foncière.

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé.

2 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

3 – Au sein du secteur de l'OAP de l'ancienne gendarmerie, dans une bande de 10 mètres, comptée à partir des limites séparatives Est et Sud, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Toitures

- 1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.
- 2 - Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 %.

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.
- 4 - Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.
- 5 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.

3/ CLOTURES :

- 1 - En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.
- 2 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- 3 - Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

10% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.

1 arbre devra être planté par 50m² de surface de plancher construite.

Les arbres supprimés seront replantés.

Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m² de stationnement ou pour 4 places de stationnement.

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m² de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m² entamée ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- pour les constructions et bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service : 1 place au minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

2 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

4 - Pour les opérations d'ensemble, une aire de stationnement pour deux logements sera annexée à la voirie

Au sein du secteur UB1 :

Non règlementé

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE :

La zone UC correspond aux extensions urbaines de la commune.

La zone UC est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Concernant les parcelles aux références cadastrales ZB-271, ZB-102, ZB-270, D-1252, D1339, D-153, A-2574, A-2702, A-2311, A-2308, A-2097, A-2695, A-2310, A-2314, A-2701, A-2312, A-2313, A-2694, ZA-273, ZA-274, ZA-54, ZA-261, ZA-270, ZA-181, ZA-269, ZA-257, ZA-178, ZA-179 et ZA-177, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Gazanne Haute / En Garric / et Montamats, définies en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie

ARTICLE UC-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- 1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- 3 – Le stationnement de caravanes isolées.
- 4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.
- 2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Les constructions et leurs annexes devront être implantées à :
 - l'alignement ou à 5 mètres minimum de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
 - 20 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des routes départementales ;
 - 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement à l'autoroute A68.
- 2 – Hors agglomération, le long de la RD 988 (axe classé route à grande circulation), les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- 3– Hors agglomération, le long des autres RD, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie, porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 4 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 - L'implantation des constructions se fera :
 - soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine,
 - soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul (la distance d'implantation des piscines sera réglementée au bassin).
- 2 - L'implantation des annexes n'est pas réglementée
- 3 - L'implantation des piscines s'apprécie au bassin avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

L'implantation des constructions entre elles au sein d'un même terrain devra respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est règlementée à 60% du tènement foncier.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit.

2 – La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Toitures

1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.

2 - Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 %.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.

3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

4 – Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.

5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.

3/ CLOTURES :

- 1 - En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.
- 2 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- 3 - Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.

ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.

1 arbre devra être planté par 50m² de surface de plancher construite.

Les arbres supprimés seront replantés.

Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m² de stationnement ou pour 4 places de stationnement

ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m² de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m² entamée ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;
- pour les constructions et bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service : 1 place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

2 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

4 - Pour les opérations d'ensemble, une aire de stationnement pour deux logements sera annexée à la voirie.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

PREAMBULE :

La zone UR correspond au renouvellement urbain. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UR-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 – Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.
- 2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR.
- 3 – Le cas échéant, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- 4 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UR-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans objet

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Sans objet.

4/ EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

5/ HAUTEUR :

- 1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 9 mètres à l'égout du toit.
- 2 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UR-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 - Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

Percements

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Toitures

1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.

2 - Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 %.

3 - Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :

- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,
- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.

Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.

3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

4 - Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.

5 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.

3/ CLOTURES :

En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.

ARTICLE UR-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Compatible OAP

ARTICLE UR-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Compatible OAP

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone UE correspond à des espaces urbains réservés aux équipements publics et installation d'intérêt collectif.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE-2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisée uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sur la zone est autorisée, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les châssis et tunnels bâchés.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non réglementé

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non réglementé

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé

4/ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

5/ HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Non règlementé

Façades

Non règlementé

Toitures

Non règlementé

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3/ CLOTURES :

Non règlementé

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PREAMBULE :

La zone UX correspond aux espaces à vocation économique de la commune de Saint-Sulpice.

La zone UX comprend plusieurs sous-secteurs :

- **UXs** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa faible du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs1** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa modéré du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs2** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs3** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa très fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXc** : Secteur urbain à vocation économique lié à la ZAC des Cadaux
- **UXpz** : Secteur urbain lié aux activités industrielles, tertiaires, commerciales et à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn
- **UXpa** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn
- **UXpas** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa faible du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXpas1** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa modéré du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXpas2** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière sauf dans les secteurs UXpa, UXpas et UXpz.

Dans le secteur UXc sont interdites également les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation, les dépôts de ferrailles, véhicules hors d'usage et vieux matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :

- être liées et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;
- être liées à des fonctions de gardiennage ;
- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;
- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.

Au sein du secteur UXc :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :

- être liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone ;
- être liées à des fonctions de gardiennage ;
- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;
- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.
- ne pas dépasser une surface de plancher de 90 m² par établissement

Au sein des secteurs UXpz, UXpa :

- Le secteur UXpz est affecté aux activités industrielles, tertiaires, commerciales, touristique, de loisirs et agricole sur les Portes du Tarn.
- Le secteur UXpa est affecté aux activités touristiques, de loisirs et agricole sur les Portes du Tarn.

De manière générale, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble que constitue « Les Portes du Tarn ».

Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition :

- qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...),
- que le logement n'excède pas 120 m², par établissement.

Dans les secteurs à risques, les occupations et les utilisations du sol, sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, elles pourront être refusées ou soumises à prescriptions spéciales relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Au sein des secteurs UXs, UXpas, UXpzs (aléa faible SEVESO) :

Les constructions autorisées dans la zone UX et UXpa sont autorisées dans les secteurs UXs et UXpas sous réserve que leur hauteur n'excède pas 20 m au point le plus haut du bâtiment

Au sein des secteurs UXs1 et UXpas1 (aléa modéré SEVESO) :

Les constructions autorisées dans la zone UX et UXpa sont autorisées dans les secteurs UXs1 et UXpas1 sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée au risque. Ainsi, toute construction de bâtiment à vocation d'activités nécessitant des postes de travail fixe est interdite. La construction d'établissements recevant du public est interdite.

Au sein des secteurs UXs2 et UXpas2 (aléa fort SEVESO) :

Les constructions autorisées dans la zone UX et UXpa sont autorisées dans les secteurs UXs2 et UXpas2 sous réserve que leur hauteur n'excède pas 20 m au point le plus haut du bâtiment.

Au sein des secteurs UXs3 (aléa très fort SEVESO) :

Seules sont autorisées les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits dans tous les secteurs :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation
- les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et vieux matériaux

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.
- 2 - L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.
- 3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- 4 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa:

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées).

ARTICLE UX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Hors agglomération, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 68 et 15 mètres depuis les routes départementales.
- 2 – En agglomération, les constructions devront s'implanter en limite ou à 5 mètres de l'emprise publique.

Au sein du secteur UXc :

Il est rappelé l'existence des servitudes suivantes :

- Recul de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de l'A68.
- Zone de protection contre le bruit (Décret du 9 janvier 1995).

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent :

- soit être implantées, en tout ou partie de leurs façades, à l'alignement ;
- soit être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

En outre, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction 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.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.

2 – Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à conditions qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

3- De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement :

- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur inférieure à 3,75 m, peuvent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.
- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur supérieure à 3,75 m, doivent respecter un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

L'emprise au sol des constructions, correspondant à la projection verticale au sol des constructions, ne devra excéder 60% de la surface de l'unité foncière, excepté les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que les constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

5/ HAUTEUR :

- 1- Dans l'ensemble de la zone UX, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut de la toiture.
- 2- Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.
- 3- Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

Au sein des secteurs UXs, UXs1, UXs2, UXs3 et UXpas, UXpas1 et UXpas2 :

La hauteur des constructions ou extensions, ainsi que des ouvrages spéciaux, est limitée à 20 mètres maximum au point le plus haut du bâtiment.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

Règles générales :

- 1/ La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel non remanié jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 20 mètres.
- 2/ Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 15m ;

3/ Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 7,5m ;

4/ Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 3,75 m.

Exceptions :

Ces hauteurs peuvent être dépassées ponctuellement pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres...), dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

Des hauteurs ponctuelles différentes, peuvent être autorisées ou imposées, pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.

Au sein du secteur UXc :

L'acquéreur s'engage à intégrer dans son projet les prescriptions contenues dans le cahier des charges des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent PLU.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings), est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les matériaux apparents en façade, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

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

Au sein du secteur UXc :

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme de ton clair (blanc RAL9003 ou gris clair RAL 7004, notamment les façades et bandeaux. Il est possible d'utiliser des éléments graphiques de couleurs pour marquer les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport aux volumes d'ensemble. Des éléments de bois (ossature, panneaux, bardages) soit laqués, soit traités par des lasures de teinte naturelle ou gris clair. Les choix des matériaux, enduits, peintures doivent être précisés explicitement lors de la demande de permis de construire. Dans le cas de bardage, il sera privilégié un bardage horizontal au minimum sur la façade côté entrée de la parcelle. Ces éléments sont indispensables pour assurer une cohésion dans le secteur.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre, ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé, ou tout autre local technique et de manière générale, l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles), doivent être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, sorties de secours et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées).

Au sein du secteur UXc :

Les aires éventuelles de dépôt et de stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et ou masquée à la vue depuis le domaine public (clôtures, plantations de haute tige)

Ouvrage annexes – dépôts d'ordures

- Sauf intégration à un local technique d'activité, les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés aux massifs de maçonnerie des entrées des parcelles. Les massifs de maçonnerie seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.
- Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par des éléments bâtis ou paysagers.
- Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisations.

Au sein des secteurs UXpz, UXpa et UXc :

- Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière, pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent, sur le domaine public ou privé visible depuis les voies et emprises publiques.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/ CLOTURES :

- 1 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, excepté pour motif technique.
- 2- Les clôtures devront s'harmoniser entre elles.

Au sein du secteur UXc :

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures de façades seront traitées en panneaux de grille rigide, teinte vert foncé (RAL 6026). Les portails d'accès seront de même couleur que les clôtures et constitués de grilles sans remplissage en panneaux métalliques. Les constructions de murs d'enceinte sont interdites.

La hauteur des clôtures est de 2,20 m au maximum

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En limites de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel pourra être subordonnée à l'aménagement d'écran de verdure.

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 20% au moins de la superficie de chaque terrain et seront situés de préférence en bordure immédiate des voies et/ou en avanture de la façade bâtie principale.

Les aires de stationnement devront être plantées avec au moins 1 arbre de grand développement pour 6 places. La disposition de ces arbres est libre mais elle doit faire partie de l'aménagement paysager du parking.

Au sein du secteur UXc :

Les espaces libres non imperméabilisés végétalisés doivent représenter environ 30 % de la surface de la superficie de l'unité foncière. 5% de ces espaces seront impérativement traités en massifs plantés ou espace arborés qui devront correspondre à la palette végétale proposée (annexe du CCCT). Les essences à feuillage persistant seront choisies pour les aires d'accueil. Les façades devront privilégier un maximum de surfaces destinées au paysagement.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

- Espaces boisés classés :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou replantées de valeur écologique au moins équivalente, en cas de nécessité.

- Espaces paysagers :

1/ Définition des espaces paysagers

Des espaces paysagers perméables, doivent être aménagés.

Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.

Ils ne peuvent en aucun cas, comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.

Ils doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble, compatible avec les aménagements du parc d'activités.

2/ Surface des espaces paysagers

La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée, excepté pour les terrains accueillant des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de surface minimum.

- Autres espaces extérieurs :

Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

En particulier, les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Il doit être planté un arbre pour 4 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en superstructure), ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers. Les aires de stationnement sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics. Toutefois, les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public, peuvent être visibles et ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone.

2 – En fonction de la destination des constructions, il est exigé :

- Pour les constructions à usages d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher et 2 places matérialisées pour les 2 roues pour 100 m² de surface de vente ;
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par poste de travail ;
- Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service et le stationnement des deux roues ;
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle des établissements auquel ces constructions sont le plus directement assimilables.

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

1/ Aires de stationnement pour véhicules automobiles :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 600 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 1200 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement

- au maximum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 600 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 3 places de stationnement par logement

2/ Aires de stationnement pour cycles :

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des places de stationnement pour les deux roues, dont les conditions d'accès depuis la voie publique, ainsi que la localisation par rapport aux entrées des constructions, devront être incitatives par rapport à l'usage de l'automobile.

Le nombre minimum de places de stationnement pour les deux roues et de 1 place pour 4 places de stationnement pour véhicules automobiles.

Au sein du secteur UXc :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente : 4 aires de stationnement et 2 places matérialisées pour les 2 roues pour 100 m² de surface de vente
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par poste de travail
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 aire de stationnement pour 10 m² de salle

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service et le stationnement des deux roues.

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

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Au sein des secteurs UXpz et UXpa :

Accès et voirie :

1. Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés, de façon à générer la moindre gêne, à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le « barreau de liaison » étant destiné à être une voie départementale, les accès directs sur cette voie seront interdits sauf accord dérogatoire du gestionnaire de la voie.

2. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination des constructions et installations projetées,
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement, rendant les rejets compatibles avec la capacité de traitement du réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements, réalisés sur tout terrain, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public, avec un raccordement respectant les caractéristiques du réseau public.

Selon la situation du terrain, ces aménagements devront en outre, assurer une partie du tamponnement nécessaire, au respect du tamponnement global à assurer pour l'ensemble de la ZAC « Les Portes du Tarn ».

3. Réseaux divers

Les réseaux et branchements de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain ou être dissimulés en façade.

Au sein du secteur UXc :

1. Accès :

Est interdit tout accès individuel direct nouveau sur la RD630, sur la route de Saint Lieux les Lavar et la RD 38 sauf usage lié à l'exploitation de la route

2. Collecte des déchets urbains :

Les aménagements nécessaires devront être étudiés avec le service gestionnaire des collectes (SMICTOM). Il pourra être exigé la réalisation d'abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant. Les déchets industriels de quelque nature que ce soit, et tous ceux non assimilables aux ordures ménagères devront être stockés et conditionnés à l'intérieur de chaque lot avant collecte par des entreprises spécialisées.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser destinés à accueillir une mixité des fonctions avec pour vocation principale l'habitat.

Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur
- 2 – Les constructions et aménagement sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque zone AU.
- 3 – L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU est soumise à un échéancier présent dans le dossier d'OAP.
- 4 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE AU -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur doivent être respectés.

Le secteur « Gzanne-Basse » doit tendre vers un minimum de 50% de logements sociaux.

Les secteurs « quartier Saint-Jean » et « Embrouysset » doit tendre vers un minimum de 35% de logements sociaux.

Les secteurs « Moletrincade » et « Borde Grande » doit tendre vers un minimum de 25% de logements sociaux.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur doivent être respectés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU -4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les fronts urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur doivent être respectés.

Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gzanne Basse :

Les constructions et annexes devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, emplacement réservé ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou en observant un recul maximum de 5 mètres de profondeur.

Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassse, Moletrincade, Raynaudel et Bordes :

L'implantation des constructions et leurs annexes devront observer un recul minimal de :

- 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- 20 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des routes départementales.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine,
- soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul (la distance d'implantation des piscines sera réglementée au bassin).

2 - L'implantation des annexes n'est pas réglementée

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

5/ HAUTEUR :

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 9 mètres à l'égout du toit.

Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassse, Molettrincade, Raynaudel et Bordes :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU -5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.

4 – Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.

Façades

La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).

Toitures

1 - Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant les teintes rouges, uni, flammées ou panachées.

2 - Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 %.

3 - Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :

- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,
- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.

Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.
- 4 - Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.
- 5 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.

3/ CLOTURES :

- 1 - En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.
- 2 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- 3 - Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 arbre devra être planté par 50m² de surface de plancher construite.

Les arbres supprimés seront replantés.

Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m² de stationnement ou pour 4 places de stationnement.

Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse :

20% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.

Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassse, Molettrincade, Raynaudet et Bordes :

30% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :

- deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m² de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m² entamée ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :

- réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;

2 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet

3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

PREAMBULE :

La zone AUE correspond aux sites d'extension urbaine réservés aux équipements publics et installation d'intérêt collectif.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE-2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.

ARTICLE AUE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisée uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les châssis et tunnels bâchés.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE AUE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation des constructions se fera :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de la limite sans être inférieur à 3 m.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/ HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 4 niveaux (R+3) et une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE AUE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Non règlementé.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non règlementé.

3/ CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE AUE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.

ARTICLE AUE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

2/ VOIRIE :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

3/. ACCESSIBILITE :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE:

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4/. ORDURES MENAGERES :

Sans objet.

ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

ARTICLE D : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Les essences végétales devront respecter les recommandations de l'association des Arbres & Paysages Tarnais :

- La réalisation de haie doit s'orienter préférentiellement vers des essences champêtres locales en excluant l'utilisation d'essences envahissantes ou des essences contribuant à la banalisation des paysages (Cyrès de Leyland, Laurier palme, etc.). Les essences autochtones sont donc à privilégier en observant la végétation spontanée du secteur.
- Illustrations avec le préverdissement d'un lotissement sur la commune d'Aguts (à gauche) et une haie champêtre sur la commune de Salvagnac (à droite).



Sources : Association des Arbres & Paysages Tarnais - 2018

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

La zone A correspond aux zones dédiées à l'agriculture sur la commune.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, 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 ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres de la limite des zones U et AU et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des exploitations agricoles existantes et pour l'implantation de serres.
- La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la **surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, sauf les piscines) à une habitation existante, dans la limite de 30 m² **d'emprise au sol** par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite de 30% de **l'emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 250 m² d'emprise au sol total (existant + extension).
- La réalisation de piscine liée à 1 habitation existante dans la limite de 60 m² (margelles comprises) d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Hors agglomération, le long de la RD 988 (axe classé route à grande circulation), les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- 2 – Hors agglomération, le long des autres RD, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie, porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 3 – Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.
- 4 – Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sans objet.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Sans objet.

4/ EMPRISE AU SOL :

Voir Article A2-1

5/ HAUTEUR :

- 1 - Sont autorisées dans la zone A, les extensions et surélévations des logements existants, sans excéder au total deux étages (R+2) et une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.
- 2 – Les autres bâtiments sont limités à 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

Percements

Non règlementé.

Huisseries

Non règlementé.

Toitures

Pour les habitations : deux pans minima (30/35%) avec teintes rouges, uni, flammées ou panachées. Le bardage noir est interdit.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :

- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,
- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.

Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/ CLOTURES :

Seules les clôtures agricoles ou fusibles sont tolérées

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.
- 2 - Les arbres supprimés seront replantés
- 3 - Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre par 50 m² de stationnement ou pour 4 places.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière, et a vocation à protéger les espaces naturels et forestiers de la commune. Cette zone couvre des terrains situés sur les coteaux des vallées de l'Agout et du Tarn, ainsi que leurs berges.

La zone N comprend également 3 sous-secteurs :

- Ne : secteurs naturels liés aux équipements publics ;
- Nst1 et Nst2 : secteur de taille et de capacité limités (STECAL) ;
- NI : secteur destiné à l'hôtellerie de plein air.
- Nce : zone de protection stricte liée au maintien des corridors écologiques.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

3 – Sont autorisées dans la zone, hors secteur Nst :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de **la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, sauf les piscines) à une habitation existante, dans la limite de 30 m² **d'emprise au sol** par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite de 30% de **l'emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 250 m² d'emprise au sol total (existant + extension).

4 – Au sein du secteur Nst1 est autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et d'habitat adapté sous condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie totale du secteur et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par logement.

Au sein du secteur Nst2 est autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et d'habitat adapté sous condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² par construction.

5 - Au sein du secteur Ns (**aléa faible SEVESO**) :

Les constructions autorisées dans la zone N sont autorisées dans le secteur Ns sous réserve que leur hauteur n'excède pas 20 m au point le plus haut du bâtiment.

6- Au sein du secteur Nce, toutes les constructions et installations sont interdites.

2/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits sauf au sein du secteur Nst:

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/ CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE :

Sans objet.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE :

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Hors agglomération, le long de la RD 988 (axe classé route à grande circulation), les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- 2 – Hors agglomération, le long des autres RD, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie, porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 3 – Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.
- 4 – Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non réglementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL :

Voir l'article N-2.

5/ HAUTEUR :

Sont autorisées dans la zone, hors secteurs Ne, Nst et NI, les extensions et surélévations sans excéder au total un étage (R+1) et une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit.

Au sein du secteur Nst, la hauteur ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Façades

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

Percements

Non réglementé.

Huisseries

Non réglementé.

Toitures

Pour les habitations : deux pans minima (30/35%) avec teintes rouges, uni, flammées ou panachées. Le bardage noir est interdit.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :

- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,
- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.

Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/ CLOTURES :

Non réglementé.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

TITRE VIII : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

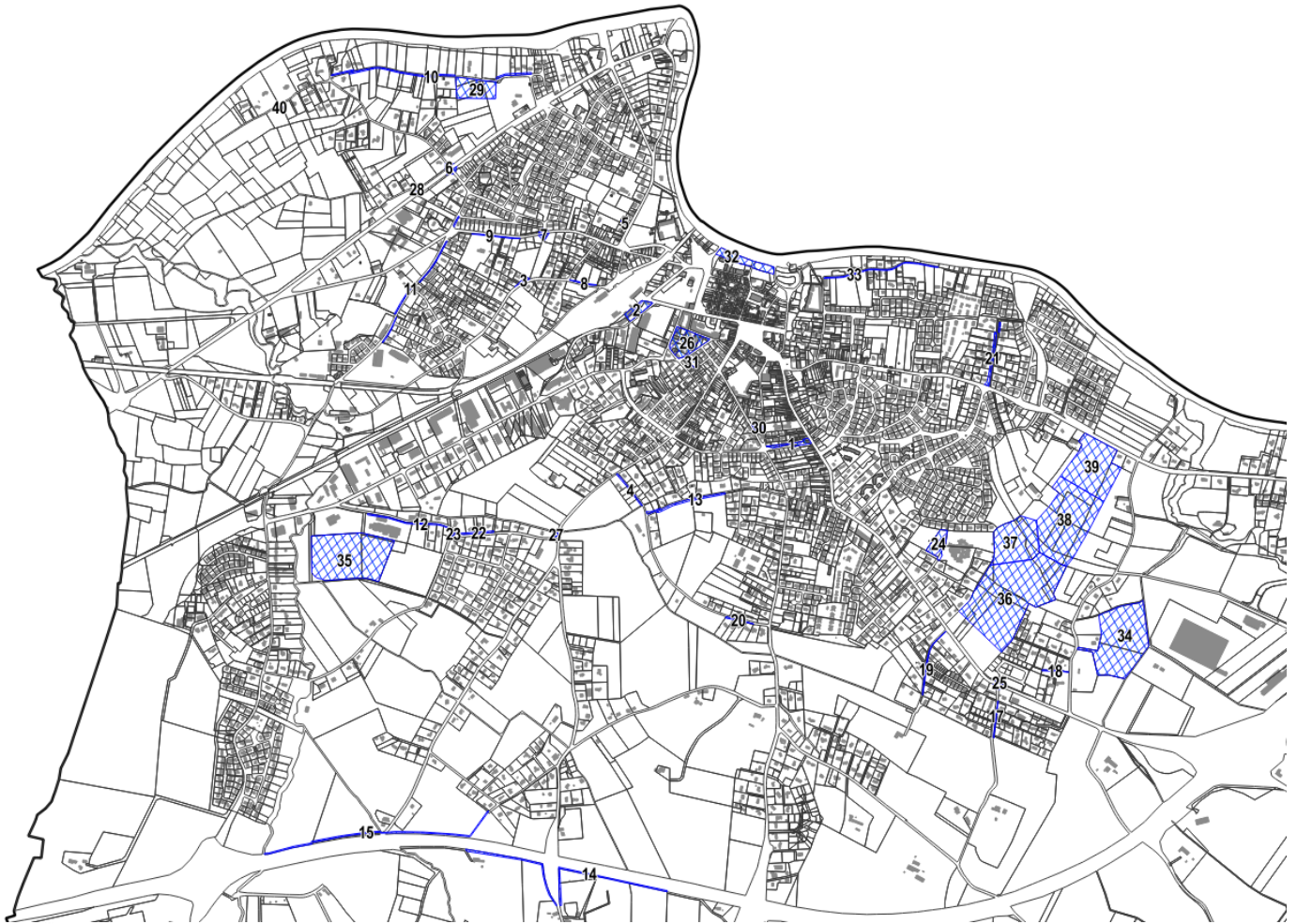
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Liste des emplacements réservés :

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Destination
ER	Création et élargissement de voie	1	0,18	Commune
ER	Aménagement de la gare multimodale	2	0,38	Commune
ER	Elargissement du chemin d'Embrouysset	3	0,04	Commune
ER	Elargissement du chemin des Patriquets	4	0,08	Commune
ER	Voie douce entre OAP Saint-Jean et Route d'Albi	5	0,01	Commune
ER	Création d'une voirie et d'un giratoire sur la RD988	6	0,07	Commune
ER	Création d'un giratoire (34m de diamètre) et d'une amorce de voie Bouyssou Redon	7	0,07	Commune
ER	Elargissement du chemin d'Embrouysset	8	0,04	Commune
ER	Elargissement de la RD630 route de Montauban	9	0,08	Commune
ER	Elargissement de l'impasse Gaston Phebus	10	0,34	Commune
ER	Elargissement de la rue du Capitaine Beaumont	11	0,17	Commune
ER	Elargissement de la rue des Montamats	12	0,14	Commune
ER	Elargissement du chemin des Nauzes	13	0,22	Commune
ER	Prolongement d'un chemin parallèle à l'A68	14	0,58	Commune
ER	Passage du réseau AEP, le long de l'A68	15	0,41	Commune
ER	Elargissement du chemin de la Monge	17	0,05	Commune
ER	Création liaison piétons cycles entre gendarmerie et chemin du Camping	18	0,04	Commune

ER	Elargissement du chemin de Marquefave	19	0,09	Commune
ER	Elargissement du chemin des Patriquets, route de Garrigues	20	0,05	Commune
ER	Elargissement du chemin des Tendes	21	0,2	Commune
ER	Elargissement du chemin des Soumiayrés	22	0,08	Commune
ER	Aménagement d'un carrefour, rue des Montamats/chemin des Soumiayrés	23	0,02	Commune
ER	Création d'un équipement social (vacayrial)	24	0,52	Commune
ER	Aménagement de carrefour (34m de diamètre), chemin de la Monge/RD630	25	0,05	Commune
ER	Equipements publics mixtes pour la commune (équipements scolaires et parking)	26	1,1	Commune
ER	Elargissement du chemin des Soumiayres	27	0,02	Commune
ER	Sécurisation du petit chemin des Bordes	28	0,02	Commune
ER	Suite agrandissement de la STEP	29	1,18	Commune
ER	Equipements publics (aire de jeux, cheminements piétons...)	30	0,07	Commune
ER	Equipements publics / Aire de jeux	31	0,07	Commune
ER	Création d'un chemin sur les berges de l'Agout pour la commune	32	0,66	Commune
ER	Elargissement du chemin des Pescayres	33	0,15	Commune
ER	Aménagement pour sport de plein air	34	4,86	Commune
ER	Aménagement d'un crematorium avec cimetière	35	5,22	Commune
ER	Aménagement du futur lycée	36	8,36	Commune
ER	Création d'une maison de retraite	37	2,77	Commune
ER	Equipements sportifs	38	5,40	Commune
ER	Construction d'un groupe scolaire	39	3,53	Commune
ER	Aménagement d'une aire de retournement sur le chemin des Bordes	40	0,02	Commune

Localisation des emplacements réservés :



Réservations

 Emplacements réservés

TITRE IX : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

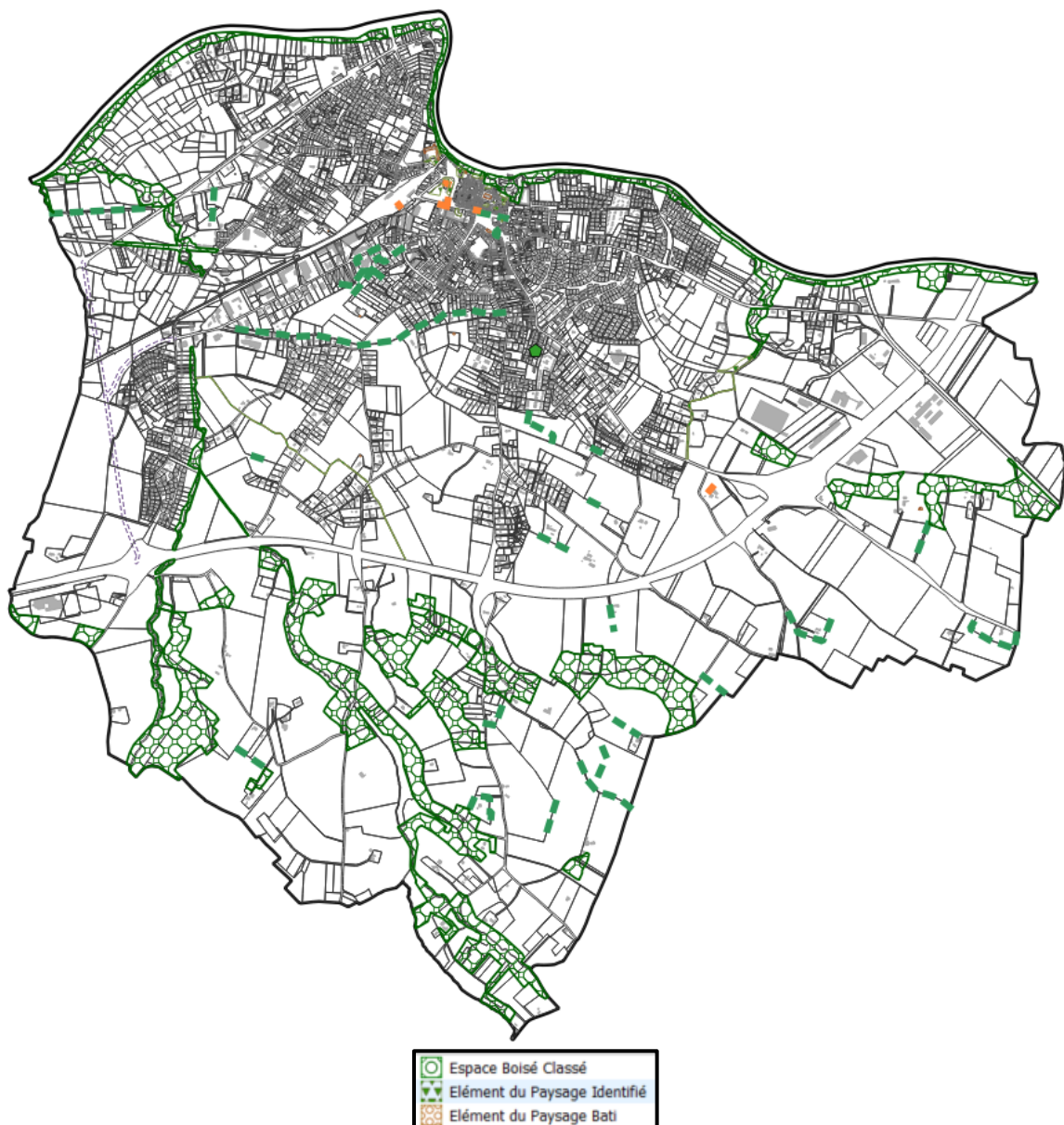
Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

Localisation des éléments de paysages identifiés sur la commune :



REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :


1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.




2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :



- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Eglise	1	0,1	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Pigeonnier de l'Office du Tourisme	2	0	
EPB	Eglise du collège	3	0,06	
EPB	Bâtiment principal du collège	4	0,17	
EPB	Marché couvert	5	0,04	
EPB	Château Bardas	6	0,04	
EPB	Maison rue Charles Pontnau	7	0,02	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Pigeonnier En Boyer	8	0,01	
EPB	Pigeonnier Gazanne Basse	9	0,01	
EPB	Pigeonnier du Pech	10	0,01	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Pigeonnier En Boudes	11	0	
EPB	Pigeonnier	12	0,01	

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

	Nom	Numéro	Superficie (ha)
EBC	Ripisylve Tarn et Agout et Confluence Ruisseau de la		
EBC	Mouline d'Azas	2	31,1
EBC	Ripisylve Agout	3	6,94
EBC	Bois du Tounoys	4	21,55
EBC	Ripisylve du Toupjac et du Bonnet	5	47,93
EBC	Bois de Rivayrole	6	21,61
EBC	Bois d'En Galaud	7	8,93
EBC	Bois du Tuquets Bas	8	19,38
EBC	Bois d'Au Bardas	9	17,21
EBC	Bois de Pech de Norte	10	0,9
EBC	Bois du Rivals	11	1,96
EBC	Bois de Borde Blanche	12	2,91
EBC	Bois de l'Hôpital	13	1,2
EBC	Bois de l'Hôpital	14	1,53

TITRE X : LISTE DES SERVITUDES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

SERVITUDE DE PROJET :

Article L123-2 du code de l'urbanisme

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

La servitude de projet sur le grand ilot urbain de l'Arçonnerie



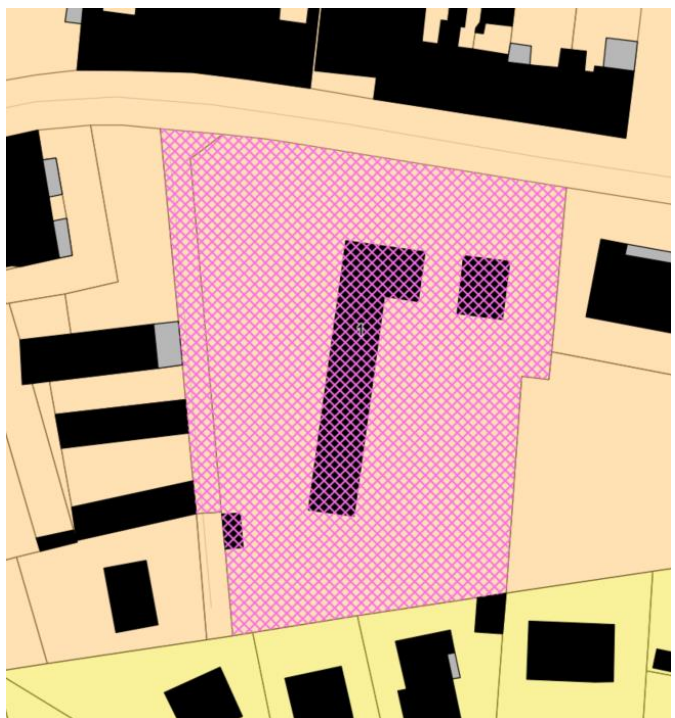
SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE :

Article L123-2 du code de l'urbanisme

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

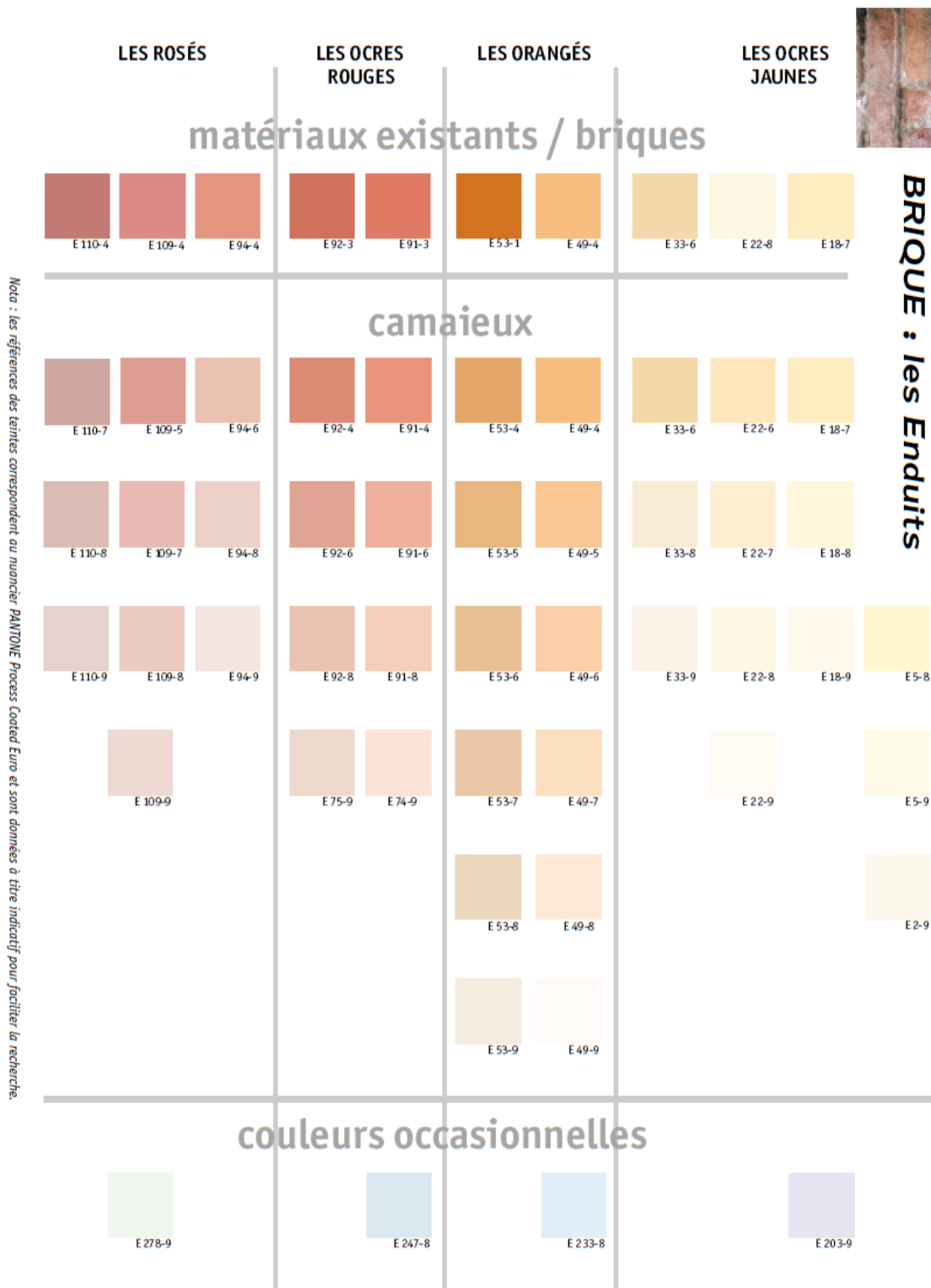
La servitude de mixité sociale sur la parcelle de l'actuelle gendarmerie



TITRE XI : ANNEXES

Annexe n°1 :

Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité en respectant le nuancier ci-dessous (source CAUE du Tarn – 2002) :



couleurs complémentaires

E 299-9	E 294-8	E 277-9	E 259-8	E 244-8	E 242-9	E 236-9	E 235-9	E 227-8	E 222-8	E 207-9
E 300-5	E 287-4	E 269-7	E 259-3	E 244-5	E 242-5	E 236-5	E 231-5	E 225-5	E 221-6	E 196-6
E 297-1	E 288-1	E 269-1	E 253-1	E 244-1	E 242-1	E 236-1	E 235-1	E 228-1	E 220-3	E 196-3

camaïeux

E 110-9	E 111-9	E 92-9	E 73-9	E 53-9	E 57-8	E 18-9	E 33-9
E 110-4	E 109-4	E 92-3	E 91-5	E 53-5	E 49-4	E 18-7	E 33-6
E 110-1	E 109-1	E 93-1	E 91-3	E 53-1	E 58-1	E 18-5	E 33-2

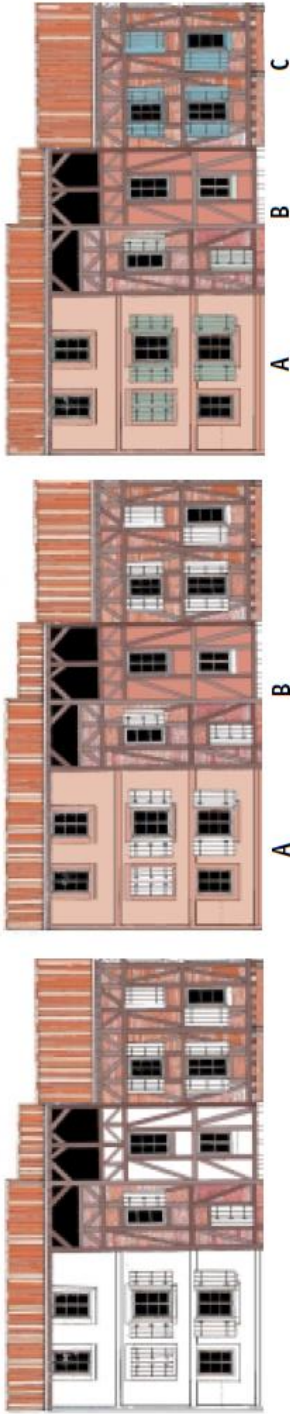
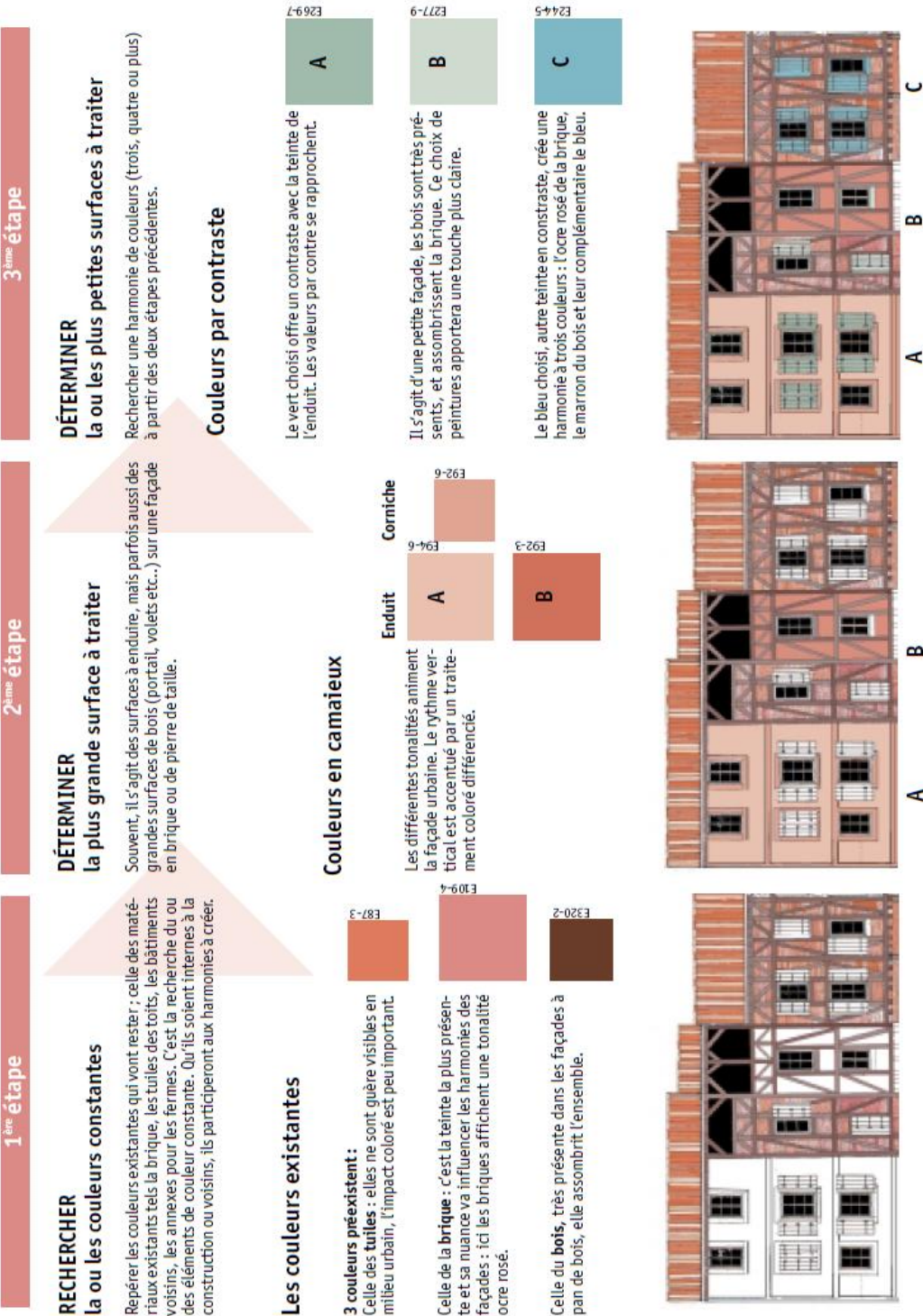
les Volets, Portes et Ferronneries

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

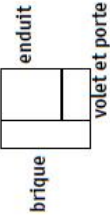




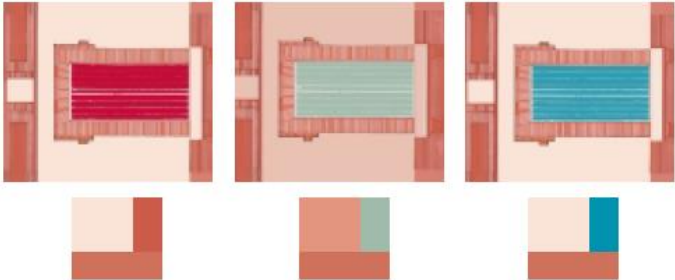
Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.
Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.



Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.

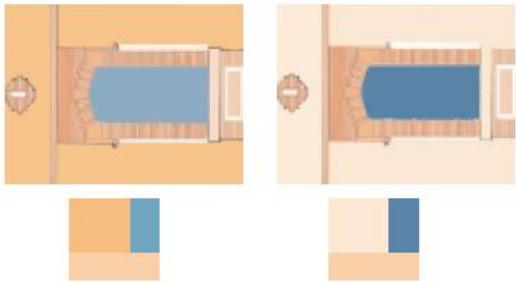


les briques de teinte ocre rouge



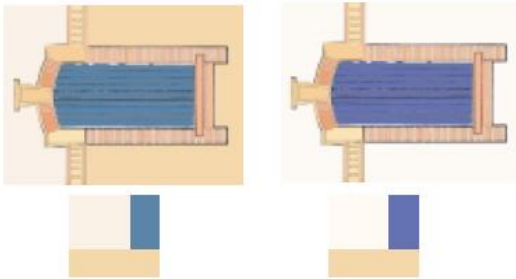
Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur".
Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte orange



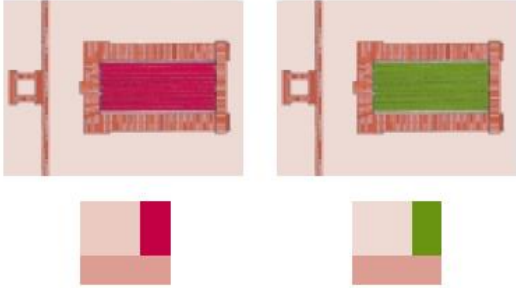
Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte jaune



Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte ocre rosé

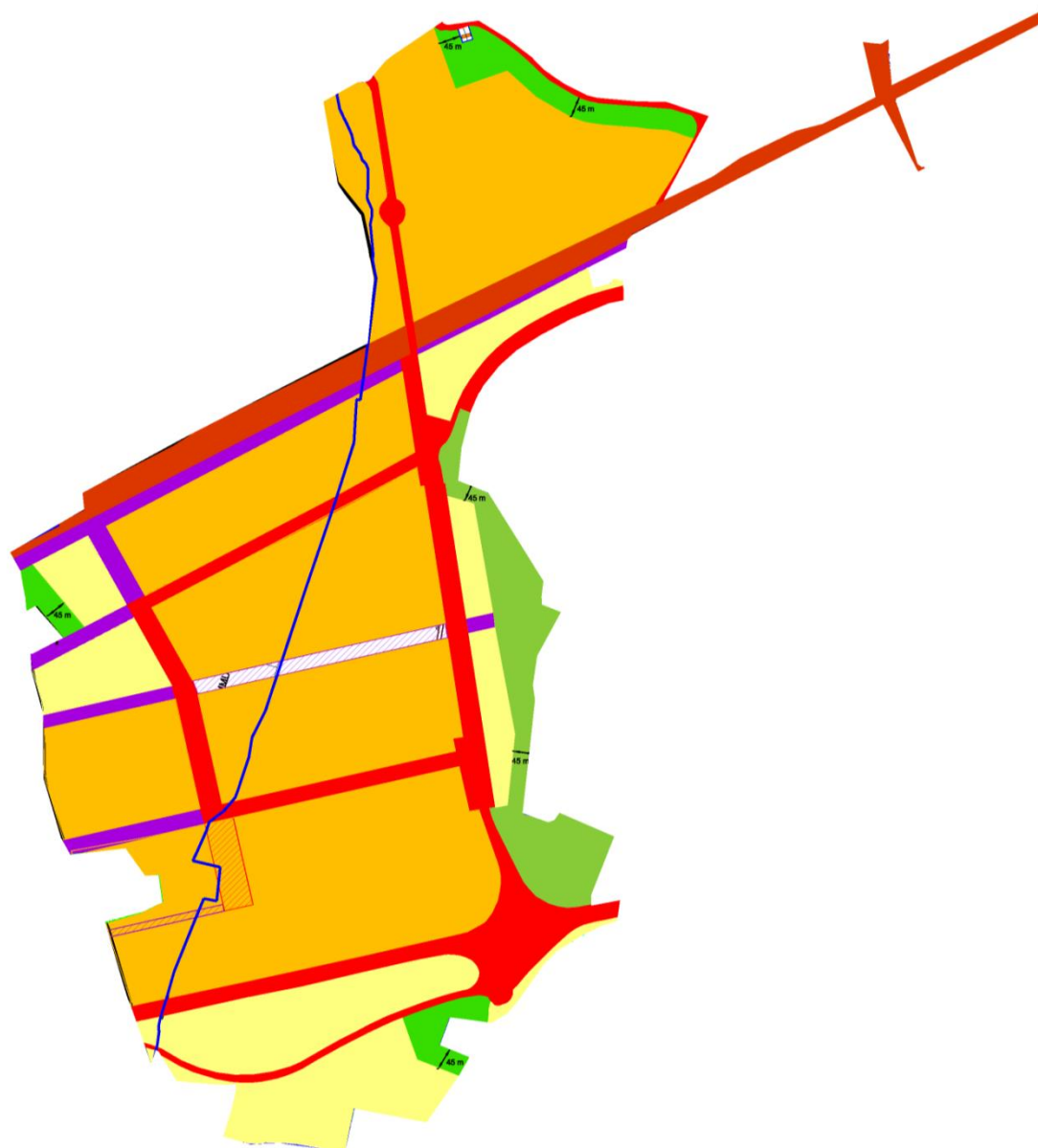


Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur".
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.



Annexe n°2 :

Plan complémentaire de la ZAC des Portes du Tarn apportant des précisions au règlement écrit sur les hauteurs des constructions.



Légende

- Principale voies existantes ou à créer (tracés susceptibles d'ajustement)
- dont voies optionnelles (tracés susceptibles d'ajustement)
- Principale voies piétons-cycles à créer (tracés susceptibles d'ajustement)
- dont voies optionnelles (tracés susceptibles d'ajustement)
- Voies ferrées existantes et à créer (ITE) (tracés susceptibles d'ajustement)
- Hauteur limitée à 20 m
- Hauteur limitée à 15 m
- Hauteur limitée à 7,50 m
- Hauteur limitée à 3,75 m
- Limite communale entre Saint-Sulpice et Buzet-sur-Tarn

