

# 1/ Rapport de présentation

## 1/6 Annexes - Amendement DUpont

Secteur de Trabès (Saint-Aignan)

Document arrêté par délibération du Conseil  
Communautaire en date du 6 février 2020



# Préambule

## 1. Contexte règlementaire

### Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

#### Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

#### Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

#### Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### Article L.111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée

## 2. Objectif de l'étude

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », a introduit l'article L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Loi invite donc les communes à édicter, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

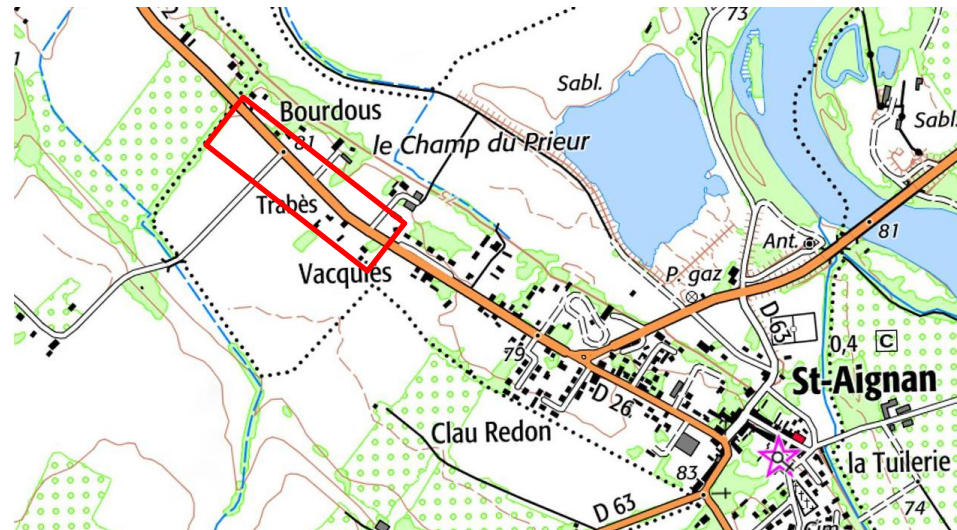
- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront être organisés afin d'assurer et garantir la sécurité des usagers. Les voies de raccordement seront dimensionnées de façon à intégrer le trafic de transit, local et de desserte.
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère : le projet sera intégré au mieux dans le site en tenant compte de sa position en entrée de ville sur l'axe de liaison principale entre Moissac et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

# Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

## 1. Localisation et délimitation de la zone d'étude

Le site à usage d'activités est localisé sur le territoire de la Commune de Saint-Aignan, le long de la RD12 au lieu-dit « Trabès».

La RD12 est un axe classé voie à grande circulation. Le périmètre d'étude est élargi prenant en compte le contexte paysager en amont et en aval de la zone d'activités de Trabès située entre Saint-Aignan et Castelmaysan.



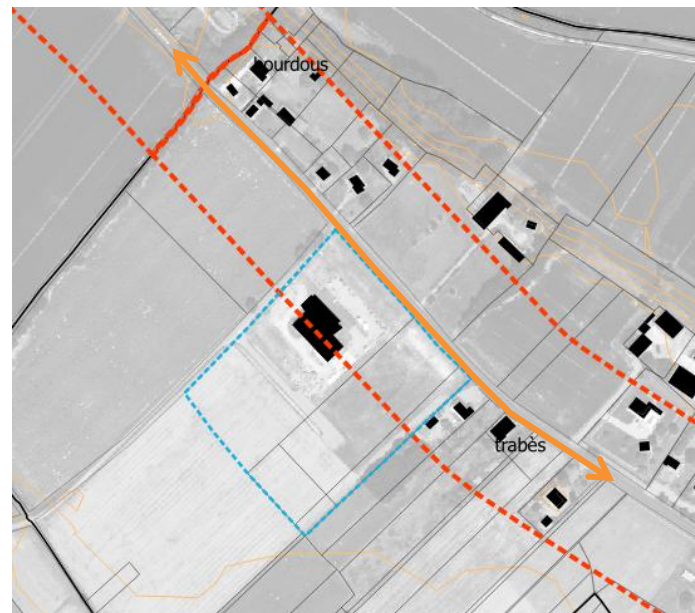
## 2. La route départementale n°12

### Les fonctions de la voie

La RD 12 fait le lien entre Castelsarrasin et Valence d'Agen, via la rive gauche de la Garonne. Elle passe notamment par Castelmaysan et Auvillar. C'est un axe parallèle à l'Autoroute A62.

### Les bandes inconstructibles

La RD12 est un axe classé route à grande circulation. Ce classement interdit toute urbanisation dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la voie. La zone d'activités de Trabès est située le long de la RD12.



Bande  
inconstructible

RD12

Périmètre de dérogation





# Partie 1 > Le périmètre de l'étude et les contraintes du site

## 3. Le zonage du PLUi-H

Le PLUi-H en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en zone U, dans un profil à dominante artisanale et commerciale, en lien avec les orientations du Schéma de Développement Economique et Touristique Intercommunal.

## 4. L'occupation des sols

### Servitudes d'Utilité Publique

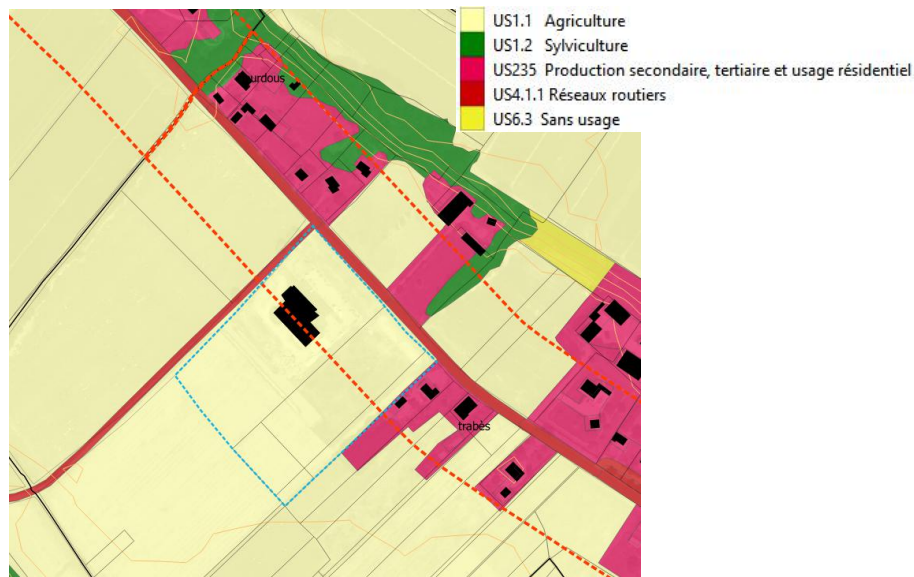
Le site n'est pas contraint. Une Servitude de passage des conduites souterraines d'irrigation (A2) borde la zone sur sa partie Ouest.



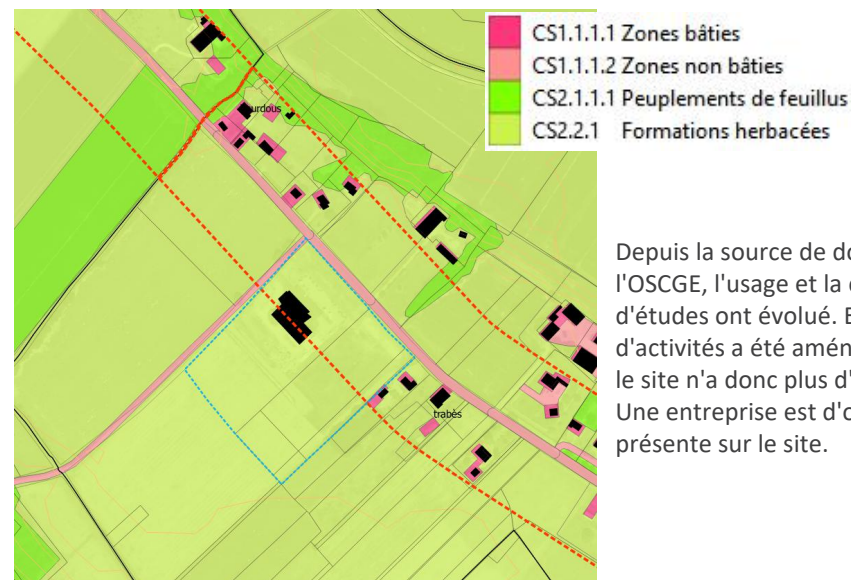
Périmètre de dérogation

Zone U

### Usage des sols (source : OSCGE de l'IGN)



### Couverture des sols (source : OSCGE de l'IGN)



Depuis la source de données de l'OSCGE, l'usage et la couverture d'études ont évolué. En effet, la zone d'activités a été aménagée depuis et le site n'a donc plus d'usage agricole. Une entreprise est d'ores-et-déjà présente sur le site.

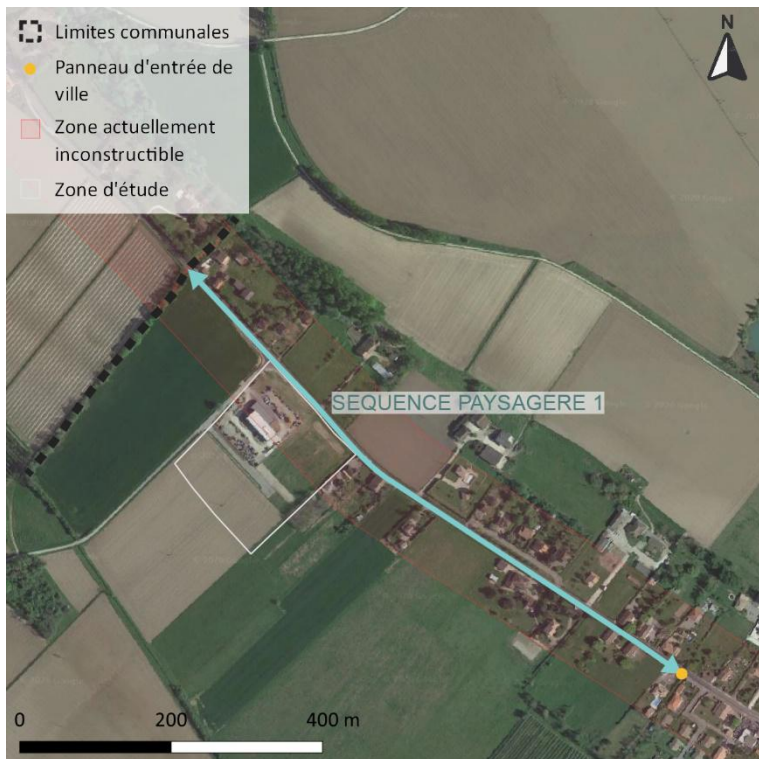


## Partie 2 > Diagnostic du site

### 1. Contexte paysager

Afin de mieux comprendre le contexte paysager dans lequel s'insère la zone étudiée, le diagnostic paysager portera sur un secteur plus étendu : de la limite communale ouest jusqu'au panneau d'entrée de ville.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la limite communale sud jusqu'au panneau d'entrée de ville, la RD12 s'étend en ligne quasiment droite sur environ 900m. Les faibles variations de relief du secteur ainsi que l'occupation du sol, majoritairement agricole, ouvrent les paysages vers le lointain.

Sur les abords de la RD12, les espaces agricoles ouverts et plans laissent place à des linéaires d'habitats individuels non-mitoyens entourés de haies monospécifiques et de murets.

L'espace considéré est globalement peu qualitatif : l'alternance d'espace agricoles peu végétalisés avec des habitations peu intégrées et à l'architecture banale ne permet pas une qualification nette de celui-ci. La zone d'activité implantée proche de la limite communale est peu qualitative. En effet, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun traitement paysager visant à son intégration.

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 1 séquence paysagère : l'espace pavillonnaire d'entrée de ville.

La zone d'étude est entièrement incluse dans ces séquence paysagère et est déjà occupée par un bâtiment d'activité.

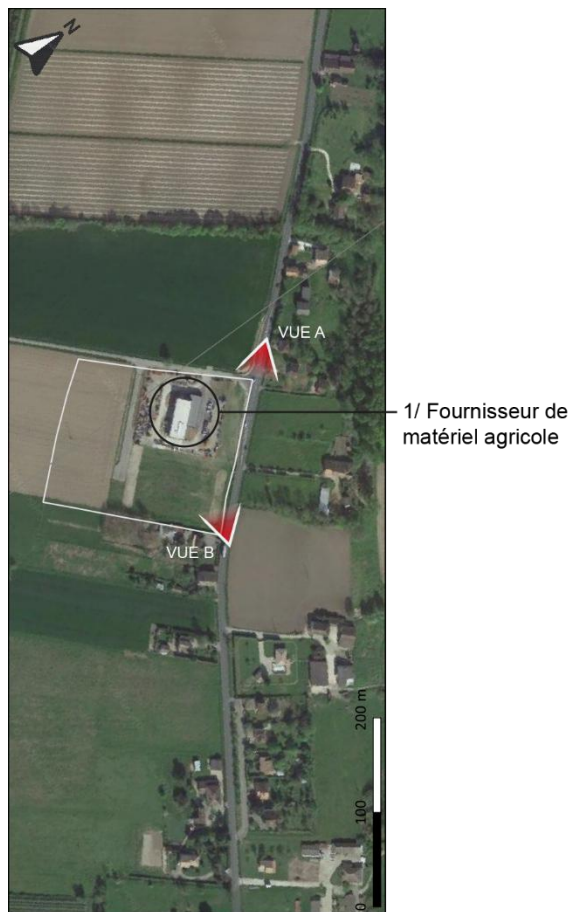




## Partie 2 > Diagnostic du site

### 2. Perceptions du site d'étude depuis la RD12

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12. Elle est encadrée au nord comme au sud par des espaces agricoles ouverts.



#### DU NORD VERS LE SUD (vue A)

Le bâtiment d'activité est implanté de manière isolée sur un espace agricole peu végétalisé. La végétation d'ornement des habitations situées à gauche sur la vue A bloquent les vues qui se reportent naturellement sur la zone d'étude. Le bâtiment existant est très visible, d'autant plus qu'aucun traitement paysager n'a été effectué pour faciliter son intégration.



#### DU SUD VERS LE NORD (vue B)

De la même manière que précédemment, le bâti existant est isolé sur une parcelle agricole et est donc très fortement visible. Sa présence ainsi que l'ajout de panneaux publicitaires et de poteaux électriques dans le champ visuel contribue à déprécier la qualité d'entrée de ville de Saint-Aignan.



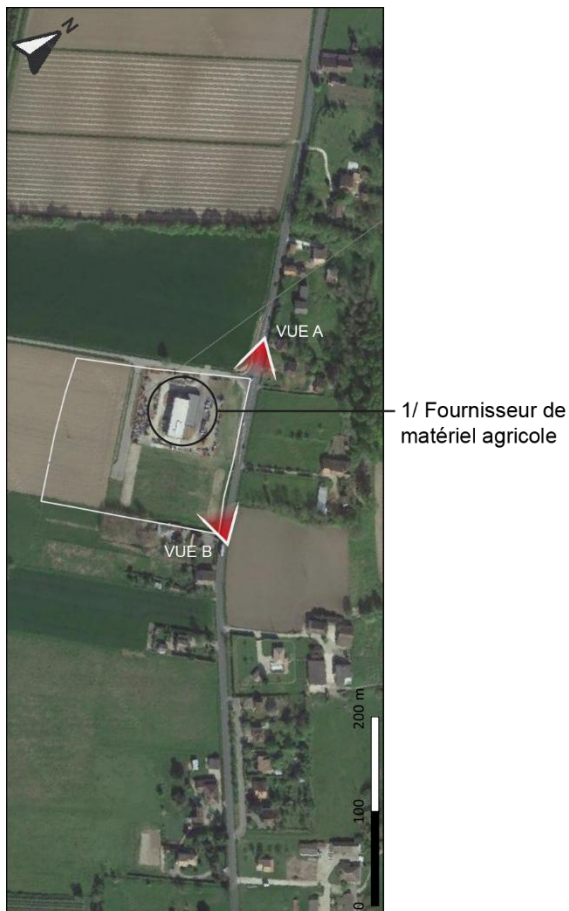
## Partie 2 > Diagnostic du site

### 2. Perceptions du site d'étude depuis la RD12

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville nord-ouest du bourg de Saint-Aignan, le long de la RD12. Elle est encadrée au nord comme au sud par des espaces agricoles ouverts.

#### ENJEUX

- La visibilité de la zone d'étude depuis la RD12 ;
- La bonne intégration paysagère du bâtiment déjà existant ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles ;
- Le contrôle strict du développement de l'urbanisation sur cet espace d'entrée de ville.



## Partie 2 > Diagnostic du site

### 3. Synthèse du diagnostic

#### Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en ligne droite avec une légère courbe vers la gauche en direction de Castelmayran. Elle est composée d'un accotement en herbe avec fossé et d'une large chaussée. Un tourne à gauche est aménagé pour se rendre sur la zone d'activités.

L'accès à la zone d'activités se fait ainsi en un point unique et est sécurisé (aménagement du carrefour réalisé).

La vitesse est limitée à 80 Km/h.

Le trafic est important (de 5 000 à 8 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Aucun accident n'a été relevé entre 2011 et 2015 sur ou à proximité du secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Interdiction de création d'accès nouveaux

Les préconisations portent sur l'interdiction de créer des accès nouveaux sur la RD 12.

#### Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD12 est classée en catégorie n°3.

Le niveau sonore de référence en période diurne est de 73 dB(A). Le niveau sonore de référence en période nocturne est de 68 dB(A). La largeur minimale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

La création de bâtiments d'activités doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD12.

Les préconisations portent sur l'orientation des bâtiments et la qualité architecturale de ceux-ci.

#### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD12 est un axe important desservant la commune de Saint-Aignan. Cet axe est également l'entrée de ville de la commune depuis Castelmayran.

L'espace considéré est globalement peu qualitatif : l'alternance d'espace agricoles peu végétalisés avec des habitations peu intégrées et à l'architecture banale ne permet pas une qualification nette de celui-ci. La zone d'activité implantée proche de la limite communale est peu qualitative. En effet, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun traitement paysager visant à son intégration.

Les enjeux portent sur :

- La visibilité de la zone d'étude depuis la RD12 ;
- La bonne intégration paysagère du bâtiment déjà existant ;
- La gestion des zones d'interface entre les zones bâties et les espaces agricoles ;
- Le contrôle strict du développement de l'urbanisation sur cet espace d'entrée de ville.





## Partie 3 > Parti d'aménagement

### 1. Réduction de la bande inconstructible

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de de Saint-Aignan, et la zone d'activités de Trabesses, la bande inconstructible est réduite. Il est proposé de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 53 m de large. Cela correspond au recul existant de l'activité déjà installée sur la zone.



### 2. Justification de la zone

Délimitation d'une zone U correspondant à la zone d'activités de Trabesses, déjà aménagée.

### 3. La prise en compte des nuisances sonores

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 53 m par rapport à l'axe de la voie

### 4. La prise en compte de la sécurité

- aucun accès direct sur la RD12
- Sorties uniquement via la desserte aménagée

### 5. La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine

- Dispositions réglementaires concernant la qualité architecturale, environnementale et paysagères

### 6. L'intégration paysagère

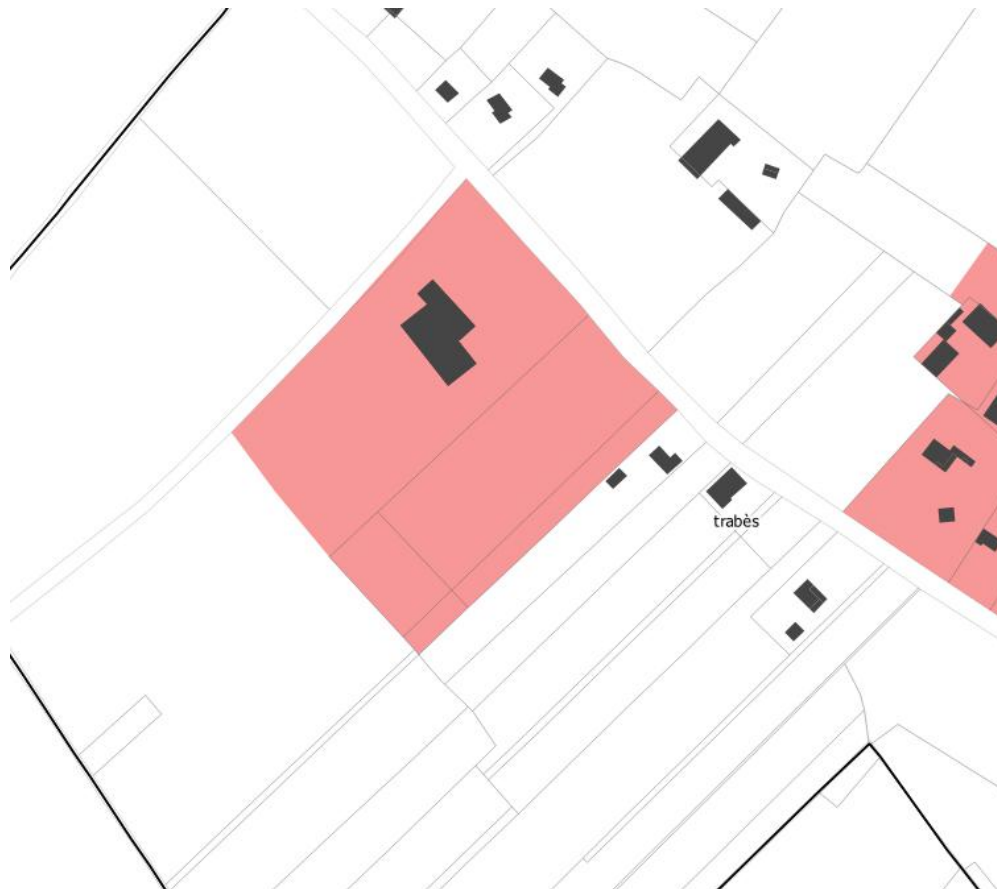
- Végétalisation des abords de la RD12
- Traitement des abords des constructions et espaces libres.



# Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

## 2. Règlement graphique

### Zonage réglementaire



### Zonage du PLUi

- U - zone urbaine générale
- AU - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle
- AU0 - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle à long terme
- AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUL - zone à urbaniser à vocation de loisirs
- AUS - zone à urbaniser à vocation d'hébergement de l'association Emmaüs
- AUX - zone à urbaniser à vocation économique
- AUX0 - zone à urbaniser à vocation économique à long terme
- A - zone agricole
- AP - zone agricole paysagère
- ATVB - zone agricole Trame Verte et Bleue
- N - zone naturelle
- NP - zone naturel paysagère
- NTVB - zone naturelle trame verte et bleue
- Ncanal - Zone naturelle du canal







## Partie 4 > Traduction réglementaire des nouvelles règles d'implantation

### 3. Règlement écrit

Voir pages suivantes



# Les règles applicables aux zones urbaines



# ZONE URBAINE (U)



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

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

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

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

#### Les profils à vocation mixte

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

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

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

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

#### Les profils à dominante économique

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE

DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

AÉRODROME DE GANDALOU

DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX

DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE, HÔTELIER, ET ACTIVITÉS ÉQUESTRES

DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES

ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ





# ZONE URBAINE (U)



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

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

ENSEMBLE DES RÈGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT À DES PROFILS À VOCATION MIXTE

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

RÈGLE GRAPHIQUE «CENTRE-VILLE, CŒURS DE BOURGS & DE HAMEAUX STRUCTURANTS»

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



# ZONE URBAINE (U)



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

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

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques ( <i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i> ) ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «EXTENSIONS DES CENTRE-VILLE, COEURS DE BOURGS & HAMEAUX STRUCTURANTS»	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ exploitation agricole et forestière</li> <li>▪ industrie</li> <li>▪ entrepôt</li> </ul>	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations agricoles et forestières uniquement destinées aux activités équestres</li> <li>▪ L'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens</li> <li>▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail</li> </ul>
REGLE GRAPHIQUE «AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES» REGLE GRAPHIQUE «EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ exploitation agricole et forestière</li> <li>▪ industrie</li> <li>▪ entrepôt</li> <li>▪ cinéma</li> <li>▪ centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations agricoles et forestières uniquement destinées aux activités équestres</li> <li>▪ L'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens</li> <li>▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail</li> </ul>
REGLE GRAPHIQUE «AVENUE DU MARECHAL LECLERC ET ROUTE DE TOULOUSE A CASTELSARRASIN»	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ exploitation agricole et forestière</li> <li>▪ industrie</li> <li>▪ entrepôt</li> <li>▪ artisanat et commerce de détail</li> <li>▪ restauration</li> <li>▪ commerce de gros</li> <li>▪ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>▪ hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<p><b><u>Destinations ou sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'aménagement des constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique</li> <li>▪ L'extension des activités existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique (à partir de la date d'approbation du PLUi) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante.</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)



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

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

#### LES REGLES GRAPHIQUES CORRESPONDANT A DES PROFILS A VOCATION ECONOMIQUE

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE**

**AÉRODROME DE GANDALOU**

**DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX**

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE, HÔTELIER, ET ACTIVITÉS ÉQUESTRES**

**ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ**

**DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

**DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE**

**DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE**

**DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES**

#### Interdictions

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

...sont interdites

#### Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :

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

#### Usages et affectations des sols interdites :

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

#### Limitations

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

#### Destinations ou sous-destinations des constructions et installations :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal :
  - Les annexes de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
  - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 70 m<sup>2</sup>.





# ZONE URBAINE (U)



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

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

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

# ZONE URBAINE (U)



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

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

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



# ZONE URBAINE (U)



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

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

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



# ZONE URBAINE (U)



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

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

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





# ZONE URBAINE (U)



## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Mixité fonctionnelle

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

#### **Dans la seule règle graphique :**

(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) :

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

- Le changement de destination des habitations est interdit. Les constructions existantes destinées à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'hébergement hôtelier et touristique peuvent, quant à elles, changer de destination en habitation ou autre activité (sauf si agricole ou industrielle).

### Mixité sociale

- Sur les seules communes de Castelsarrasin, Moissac, La Ville-Dieu-du-Temple et Saint-Nicolas-de-la-Grave :
  - Les opérations d'ensemble de 10 lots et plus ou logements et plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.
  - Les opérations d'ensemble de 10 logements et plus doivent comporter dans la mesure du possible 70% de petits logements d'une à trois pièces et 30% de grands logements de quatre pièces et plus.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

#### Règles générales

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

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

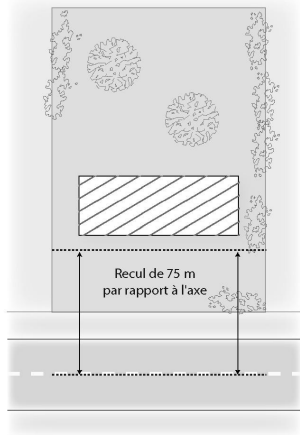


# ZONE URBAINE (U)

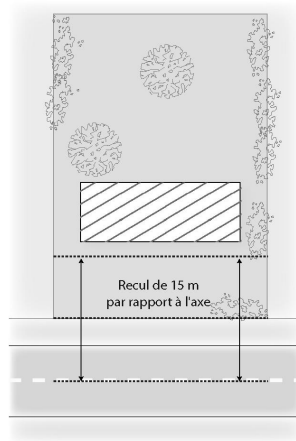


## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Implantation par rapport aux routes à grande circulation



Implantation par rapport aux autres routes départementales



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

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

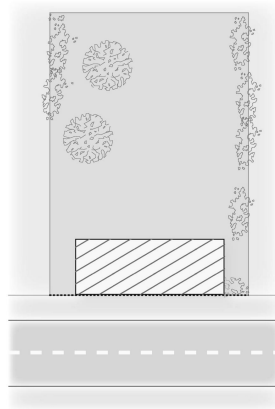
Au moins une façade entière de la construction principale sera implantée à l'alignement.

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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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

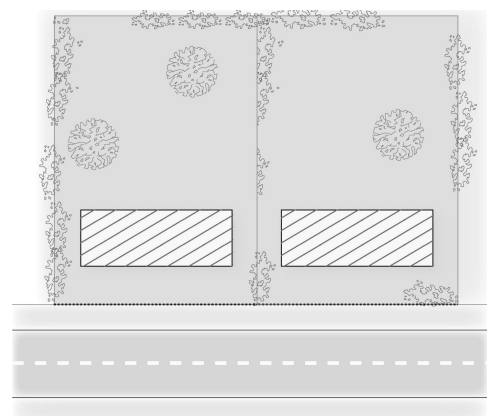
La façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à l'alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.



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

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

Cas n°2  
Même recul que les constructions existantes



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



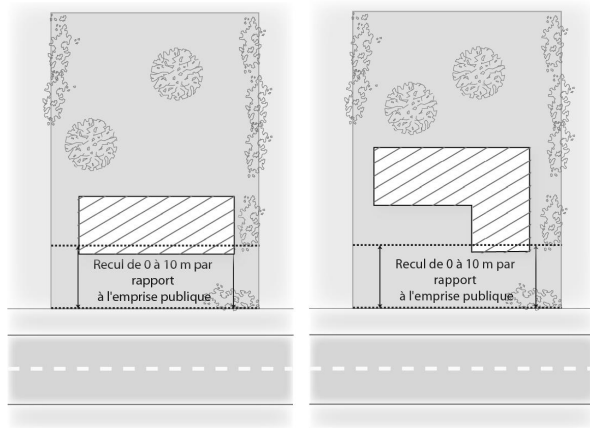
# ZONE URBAINE (U)



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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



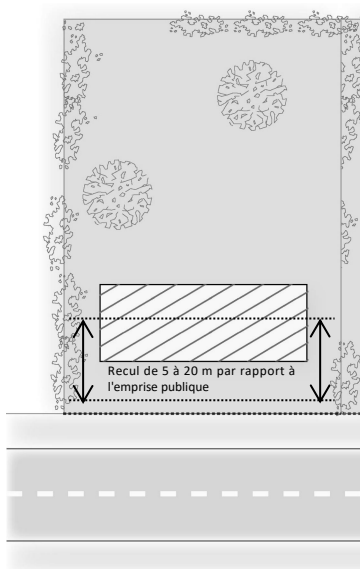
Au moins une façade entière de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

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

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

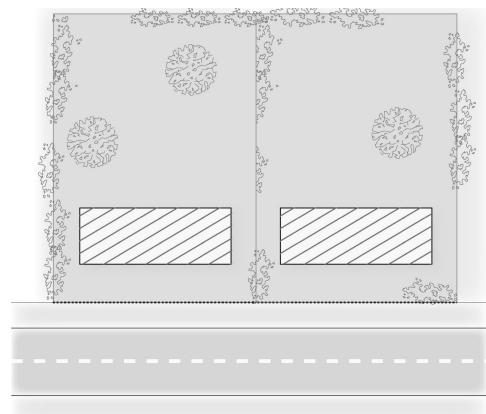
## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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



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

*Même recul que les constructions existantes*



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



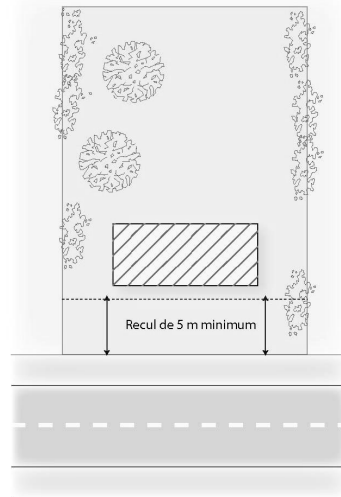
# ZONE URBAINE (U)



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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



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

Non réglementé

## Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

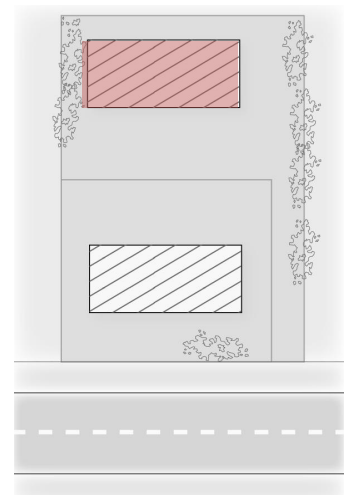
**«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»**

- accolé à la construction principale
- à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

En cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les garages dans un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement pour préserver un espace de stationnement devant le garage.

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

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





# ZONE URBAINE (U)



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

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

## 2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

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

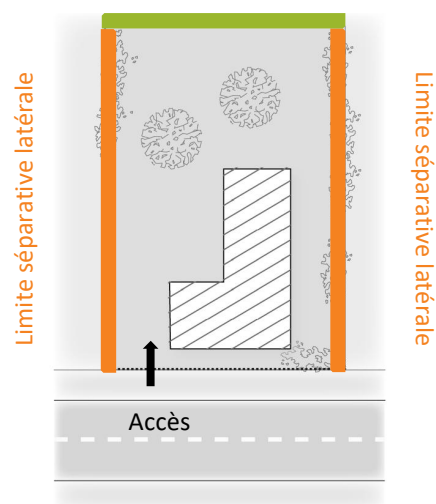
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

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

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

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

#### Limite séparative de fond de parcelle



# ZONE URBAINE (U)



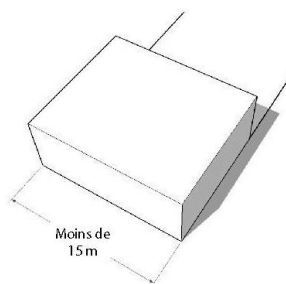
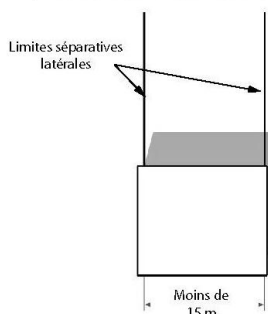
Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le *plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions et installations doivent être implantées :

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

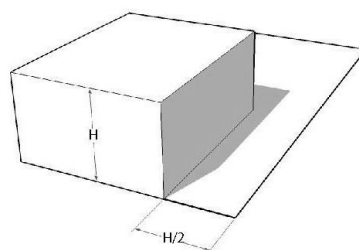
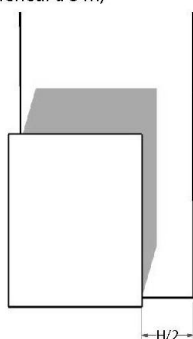
## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Implantation sur les deux limites séparatives (si la façade du terrain est inférieure à 15 m)



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

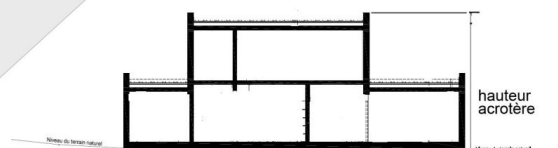
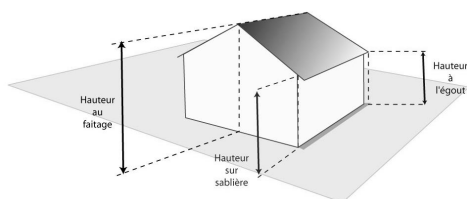
### Implantation sur une des deux limites (si la façade du terrain est supérieure à 15 m avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m)



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

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

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

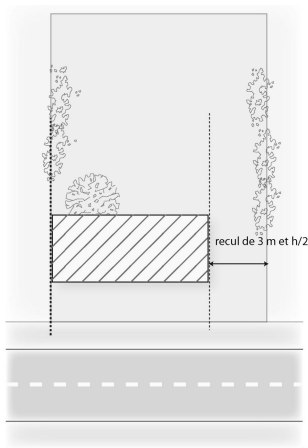


# ZONE URBAINE (U)



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



*Implantation sur une limite séparative latérale*

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

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

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

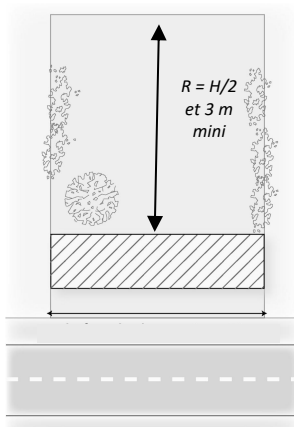
Les constructions et installations dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales
- soit sur une des deux limites séparatives latérale. Dans ce cas, la distance entre la construction ou l'installation et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

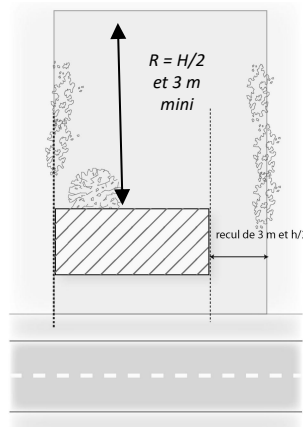
Les constructions et installations dont la hauteur est supérieure à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

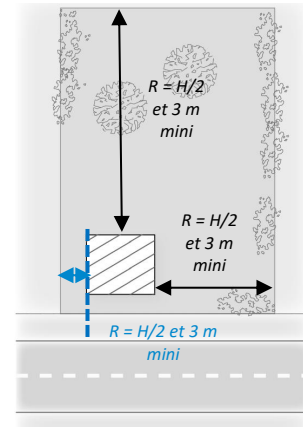
*Implantation sur deux limites séparatives*



*Implantation sur une limite séparative latérale*



*Implantation en retrait des limites séparatives*



# ZONE URBAINE (U)



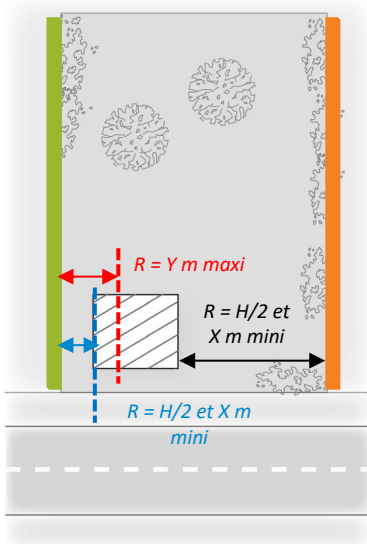
La distance comprise entre la construction/installation et l'une des limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ( $R = H/2$  et  $R > 3\text{m mini}$  et  $10\text{m maxi}$ ).

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

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

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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



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

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

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

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

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

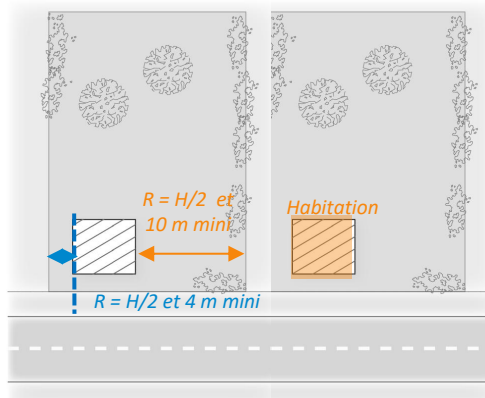
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas général :

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

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



### Cas particulier :

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

Non réglementé





# ZONE URBAINE (U)



## Règles particulières








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

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

## 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

### Règles générales

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

	La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m / R+1
	La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m / R+2
	La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m / R+3
	La hauteur maximale des constructions est limitée à 16m / R+4
	La hauteur maximale des constructions est limitée à 25m / R+7
	La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre les hauteurs des constructions mitoyennes et en vis-à-vis sans toutefois dépasser 16 m/ R+4.
	Non réglementé

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

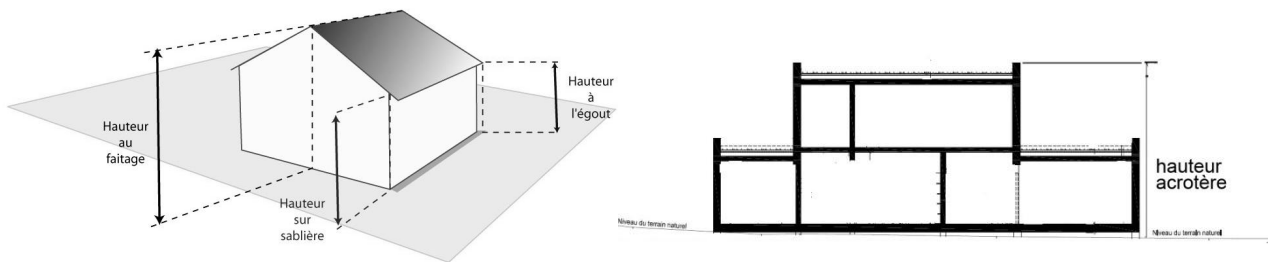


# ZONE URBAINE (U)



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



## Règles particulières

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

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

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

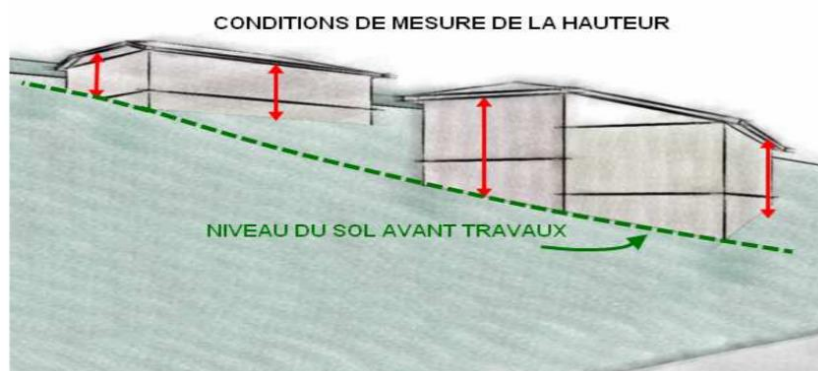
Pour la seule sous-destination logement : Dans le cas de dépassement de la règle métrique, les hauteurs peuvent s'apprécier seulement au regard du nombre de niveaux mentionnés au règlement graphique cité plus haut. La hauteur des annexes aux logements ne peut en tout état de cause dépasser 3,5 mètres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

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

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

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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



La hauteur des constructions est réduite à 4 mètres maximum pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête (repérées au règlement graphique) sauf pour une partie limitée à 6 m, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.



# ZONE URBAINE (U)







## 4- Emprise au sol

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

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

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

	70 % de l'unité foncière		30 % de l'unité foncière
	50 % de l'unité foncière		Non règlementé

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

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1-Règles générales

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

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

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

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

### 2- Adaptation au sol et volume

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

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

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



# ZONE URBAINE (U)

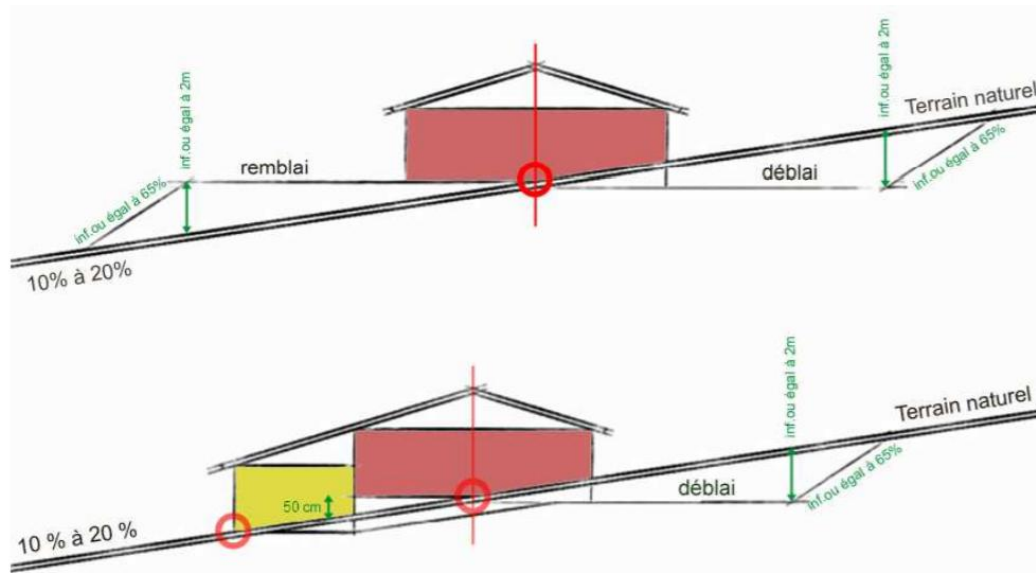


Les pentes de talus en déblais / remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de profondeur pour 2 mètres de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements,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

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

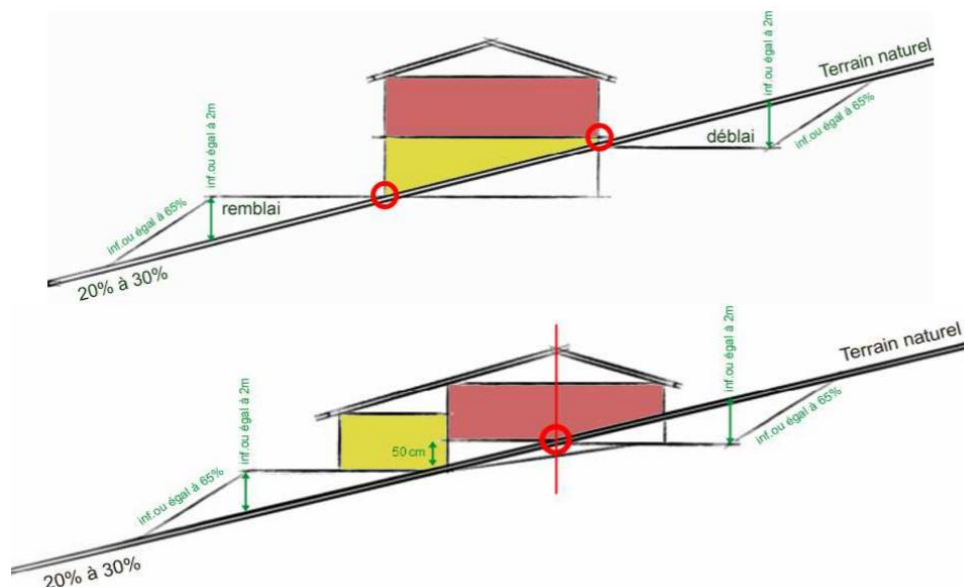
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

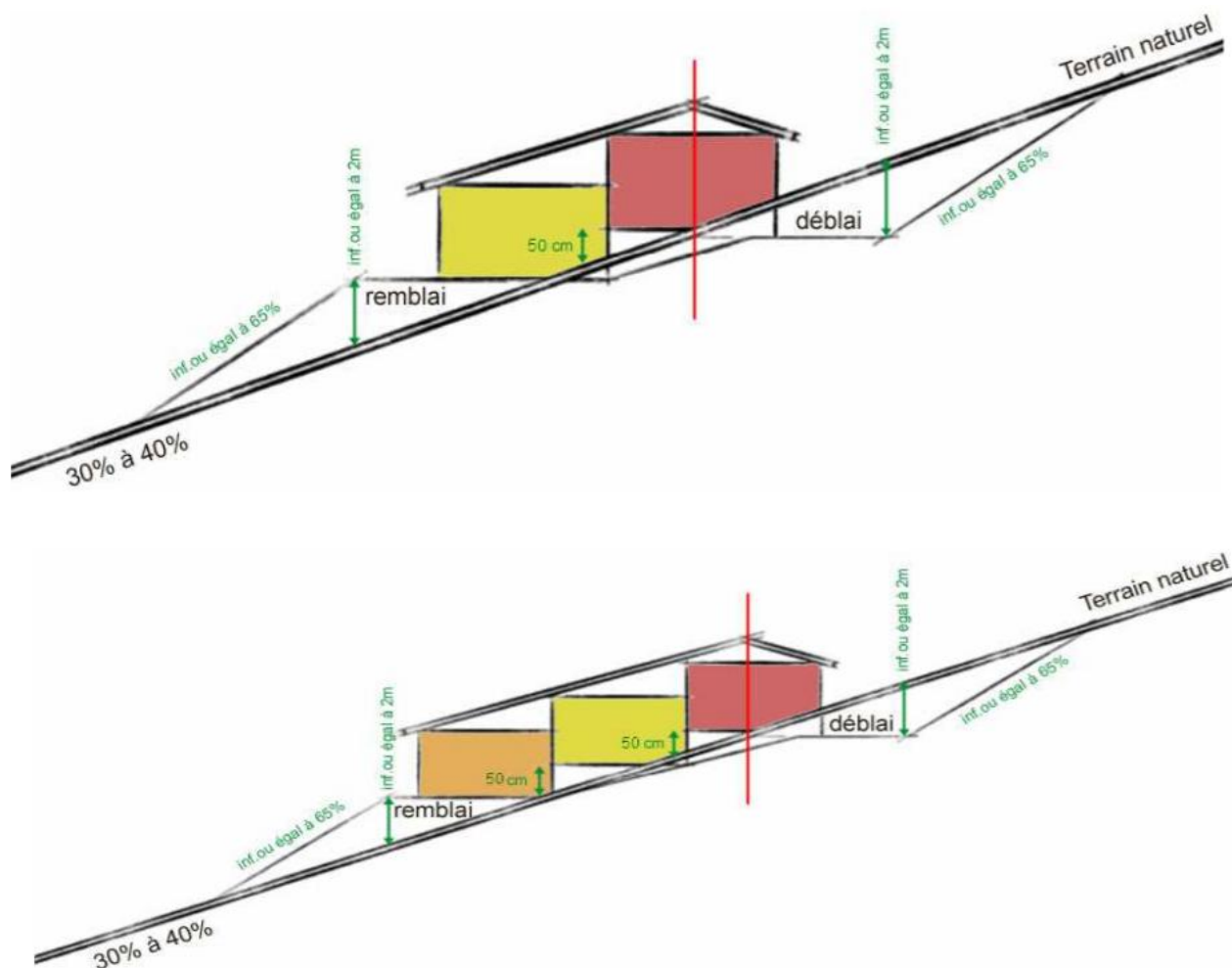


# ZONE URBAINE (U)



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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



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

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





# ZONE URBAINE (U)



## 3- Façades, toitures et clôtures

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

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES GRAPHIQUES SUIVANTES :

#### Les profils à vocation mixte

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

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

«AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»

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

#### FACADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

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

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

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

#### TOITURES

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

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

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

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

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

La couleur noire est interdite dans les seules règles graphiques «centre-ville, coeurs de bourgs & de hameaux structurants» et «autres hameaux historiques» des communes de Garganvillar, Saint-Porquier, Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan.

La couleur noire est interdite sur l'ensemble des règles graphiques à vocation mixte des communes de Boudou, Castelferrus, Cordes-Tolosannes, Montesquieu et Saint-Aignan.

#### CLOTURES

##### Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

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

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

##### Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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



# ZONE URBAINE (U)



## DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES GRAPHIQUES SUIVANTES :

### Les profils à dominante économique

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE**

**DOMINANTE INDUSTRIELLE**

**AÉRODROME DE GANDALOU**

**DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE**

**DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX**

**DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE**

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE, HÔTELIER, ET ACTIVITÉS ÉQUESTRES**

**DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES**

**ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ**

**DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

#### FACADES, COULEURS ET MATÉRIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

#### TOITURES

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

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

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

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

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

#### CLOTURES

##### Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

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

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

##### Clôtures sur limites séparatives :

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

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

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



# ZONE URBAINE (U)



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

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 5- Performance énergétique et environnementale des constructions

### Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

### Gestion des eaux pluviales :

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

### Eclairage public :

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

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

### 1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

### 2- Espaces libres et plantations

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

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

#### «AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES»

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

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

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

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

\*cf annexes du présent règlement



# ZONE URBAINE (U)



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

**«EXTENSIONS DES AUTRES HAMEAUX HISTORIQUES ET SECTEURS PEU DENSES»**

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

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

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

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

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

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

\*cf annexes du présent règlement

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE**

**AÉRODROME DE GANDALOU**

**DOMINANTE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

**ACTIVITÉS DU SITE DE BUTAGAZ**

**DOMINANTE ARTISANALE ET COMMERCIALE, HÔTELIER, ET ACTIVITÉS ÉQUESTRES**

**DOMINANTE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE**

**DOMINANTE D'ARTISANAT ET EXPLOITATION FORESTIÈRE**

**DOMINANTE COMMERCIALE ET DE SERVICES ET DE BUREAUX**

**DOMINANTE DE COMMERCE ET ENTREPÔTS EN LIEN AVEC LES PRODUCTIONS AGRICOLES**

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

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

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

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

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

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

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

\*cf annexes du présent règlement





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

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

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

### 4- Espaces Boisés Classés

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

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

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 4. Stationnement

### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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





# ZONE URBAINE (U)



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



# ZONE URBAINE (U)



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





## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1- Accès

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

#### 2- Bande ou voie d'accès

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

#### 3- Voirie

Sur toutes les communes :

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

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

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

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



# ZONE URBAINE (U)



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

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

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

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

## Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



### 4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

### 5- Accessibilité

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

## 2. Desserte par les réseaux

### 1- Eau

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

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





## 2-Assainissement

### ▪ Eaux usées

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

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

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

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

### ▪ Eaux pluviales, irrigation et drainage

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

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

### ▪ Electricité et télécommunications

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

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

### ▪ Eclairage public

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

### ▪ Ordures ménagères

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

