

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

CASTELSARRASIN

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 3 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT « SAINT-MARTIN »

REVISION 1

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017

SOMMAIRE

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT – SAINT-MARTIN 2

1.1.	PREAMBULE	2
✕	Contexte règlementaire.....	2
✕	Objectif de l'étude	2
1.2.	LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE	3
✕	Localisation et délimitation de la zone d'étude	3
✕	La Route Départementale n° 813.....	4
✕	Le hameau de Saint-Martin-Belcassé	4
✕	Le zonage du PLU	4
✕	L'occupation des sols	5
1.3.	DIAGNOSTIC DU SITE	5
✕	contexte paysager – vue d'ensemble.....	5
✕	Synthèses diagnostic	8
1.4.	PARTI D'AMENAGEMENT	9
✕	Les projets d'aménagements.....	9
✕	Réduction de la bande inconstructible.....	9
✕	La prise en compte des nuisances sonores.....	10
✕	La prise en compte de la sécurité.....	10
✕	La prise en compte de la qualité architecturale et urbaine.....	10
✕	L'intégration paysagère.....	10
1.5.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION	11
✕	Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).....	11
✕	Règlement graphique	11
✕	Règlement écrit	12

1. DEROGATION AU TITRE DE L'AMENDEMENT DUPONT – SAINT-MARTIN

1.1. PREAMBULE

✖ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 L.111-8

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

✖ OBJECTIF DE L'ETUDE

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 Saint-Porquier et Castelsarrasin, la mixité des fonctions urbaines, les espaces publics, les aires de stationnements paysagers...

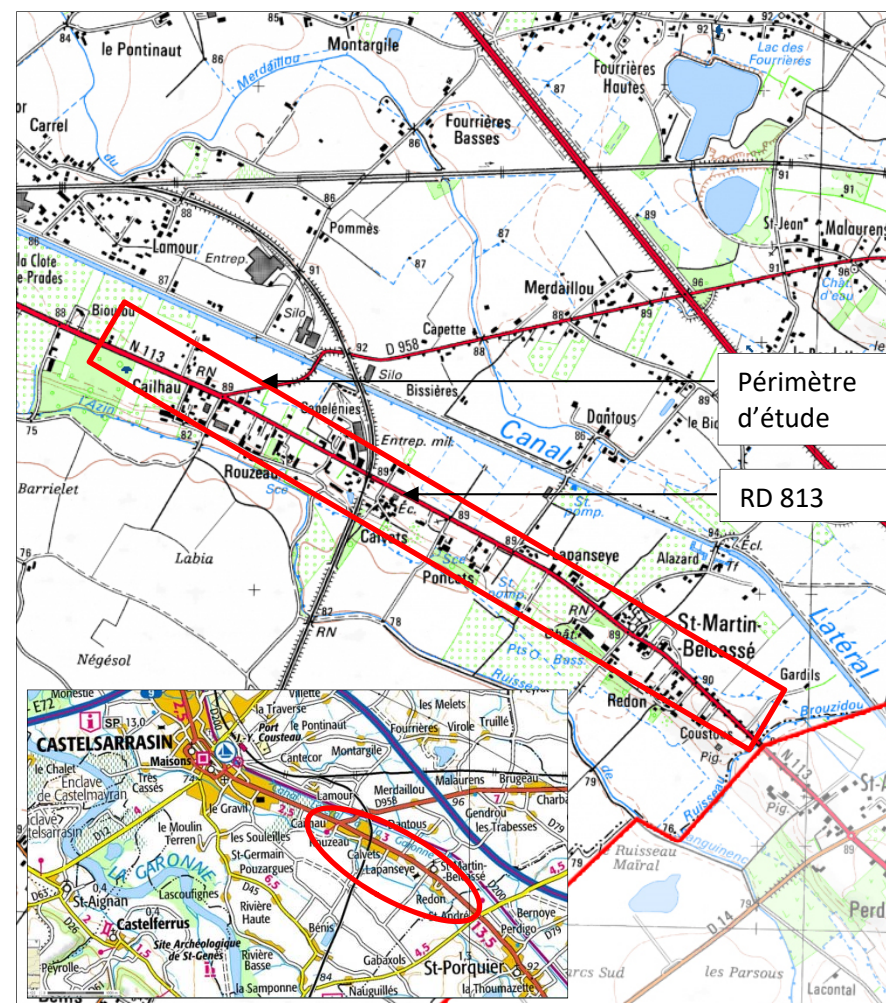
1.2. LE PERIMETRE DE L'ETUDE ET LES CONTRAINTES DU SITE

✱ LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZONE D'ETUDE

La commune de Castelsarrasin souhaite permettre le développement de certains hameaux. Le **Hameau de Saint-Martin** a été retenu dans le cadre du PADD pour accueillir de nouveaux habitants.

Il est situé le long de la RD813 au sud du centre bourg de Castelsarrasin et s'étire sur environ **2 700 mètres**.

La **RD813 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 du site le long de la RD813.



Périmètre d'étude

✕ LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 813

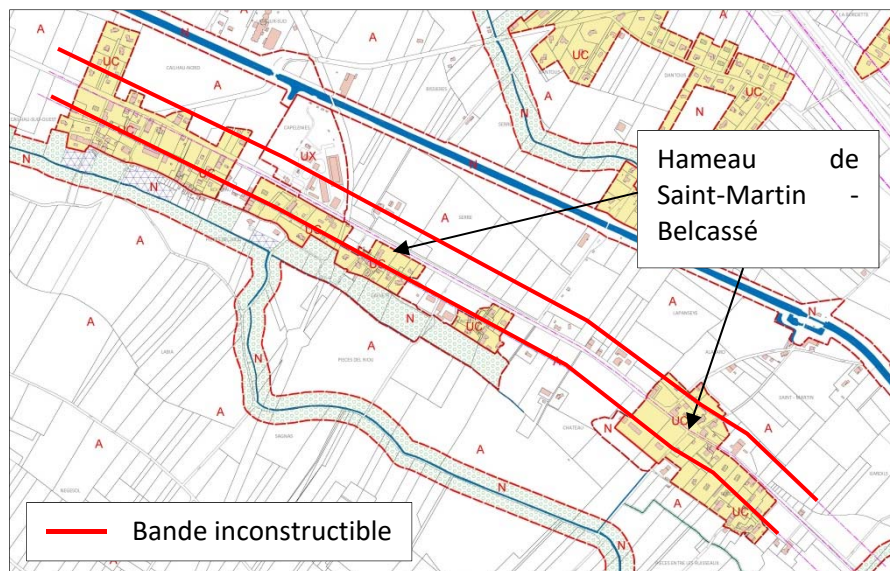
↳ Les fonctions de la voie

La RD 813 est une portion de la liaison historique entre Bordeaux et Marseille. Cette voie était anciennement nommée Route Nationale n°113. Elle a été déclassée en 2005. Dans le Tarn-et-Garonne, la RD813 relie Valence à Dieupentale en passant par Moissac et Castelsarrasin. C'est un axe majeur parallèle à l'Autoroute A62.

Le trafic indiqué par le Conseil Départemental est compris entre 5 000 et 8 000 véhicules par jour.

↳ Les bandes inconstructibles

La RD 813 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.

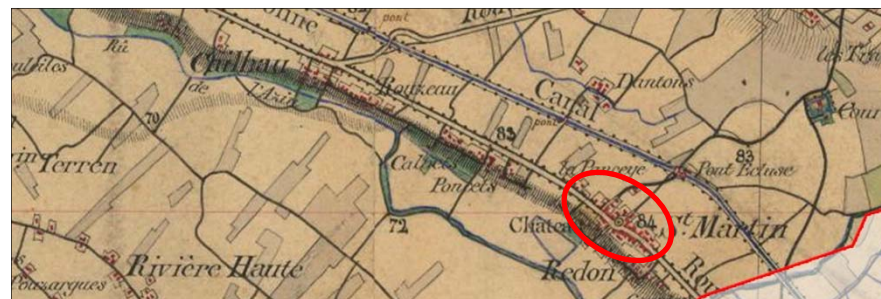


Bande inconstructible dans le périmètre de l'étude du Hameau de Saint-Martin

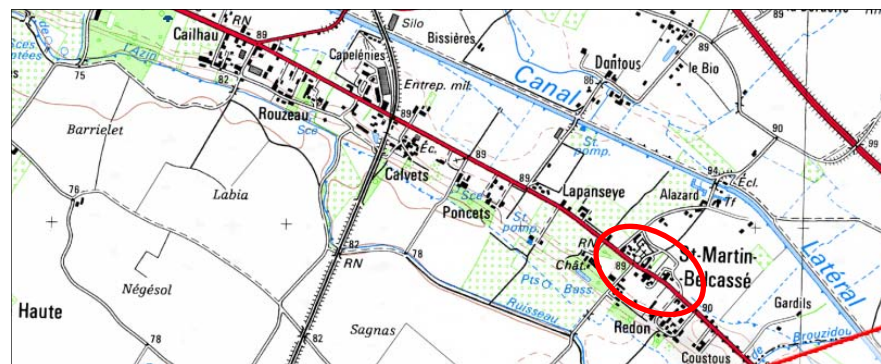
✕ LE HAMEAU DE SAINT-MARTIN-BELCASSÉ

Le Hameau de Saint-Martin-Belcassé s'étire le long de la voie sur environ **2 700 mètres**.

Le hameau était déjà localisé sur la carte de l'Etat-major réalisé de 1820 à 1866. L'habitat est traditionnellement implanté en alignement le long de la voie principale.



Carte de l'état-major, 1820-1866



Carte Topographique 1/25 000e, carte actuelle années 2000.

✕ LE ZONAGE DU PLU

Le PLU en cours de finalisation établit le hameau de Saint-Martin-Belcassé en **zone Uc**, correspondant à des quartiers d'habitat.

Ce hameau se situe en entrée sud de la commune de Castelsarrasin. Il a été identifié pour permettre un développement mesuré de la population.

Ce secteur aura pour vocation l'accueil principalement d'habitation.

La destination ou sous destination des constructions interdites sont les suivantes.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts

✱ L'OCCUPATION DES SOLS

↳ Les espaces naturels

Les espaces naturels sont peu présents. Ils sont représentés par des **haies bocagères et de jeunes friches** en cours de boisements. Les essences végétales les plus rencontrées sont les saules, les peupliers, les robiniers et les chênes.

Un **alignement de platane discontinu** accompagne la RD 813. Cet alignement d'arbres offre une voûte végétale caractéristique des grands axes routiers historiques.

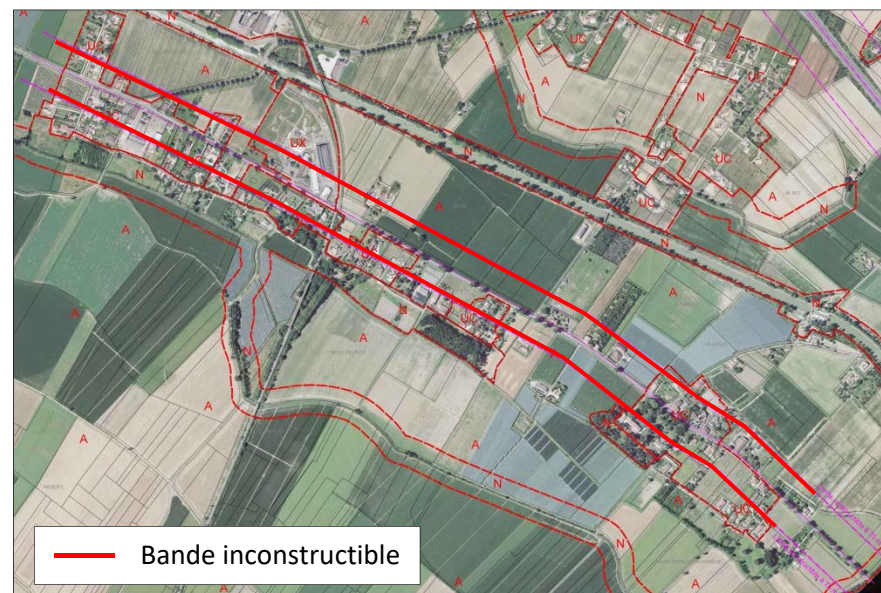
↳ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles sont composées de **vergers**, de **terres labourées** et de **prairies**. Le **parcellaire** est organisé en lanière perpendiculairement à la RD813.

↳ Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont composés de **logements d'habitations individuels**, de **bâtiments d'exploitations** et de **bâtiments d'activités**.

Les espaces bâtis le long de la RD813 sont discontinus et souvent clôturés. Les constructions anciennes sont souvent implantées à l'alignement de la voie.



1.3. DIAGNOSTIC DU SITE

✱ CONTEXTE PAYSAGER – VUE D'ENSEMBLE

Le hameau de Saint-Martin-Belcassé est situé à environ 2,5 kilomètres mètres au sud de la Bastide de Castelsarrasin, le long de la RD 813. La voie traverse la plaine de Castelsarrasin. Elle ne présente pas de pente dans le profil en long. Le long de cette voie, le hameau s'étire sur environ **2 700 mètres**.

Au niveau du hameau de Saint-Martin-Belcassé, les paysages le long de la RD 813 sont structurés par la présence d'habitations en alignement de la voie et une voute végétale formée par de majestueux platanes. Les espaces cultivés ouverts restent importants et offrent des points de vue sur le grand paysage agricole de la plaine de Castelsarrasin.

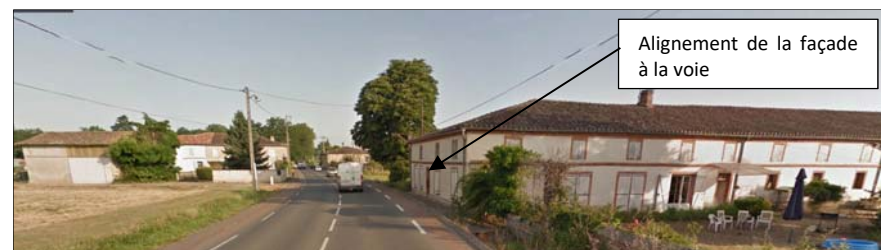
Les éléments structurants tels que l'**alignement des platanes**, le **clocher de l'église** de Saint-Martin-Belcassé et la **traversée de la voie ferroviaire** forment des repères significatifs sur le parcours de la RD 813.

La traversée du hameau de Saint-Martin-Belcassé est limitée à **70 km/h**.

De nombreux accès direct sont implantés le long de la RD 813.



Vue 1 en direction du centre bourg de Castelsarrasin, entrée sud du hameau de Saint-Martin-Belcassé



Vue 2



Vue 3



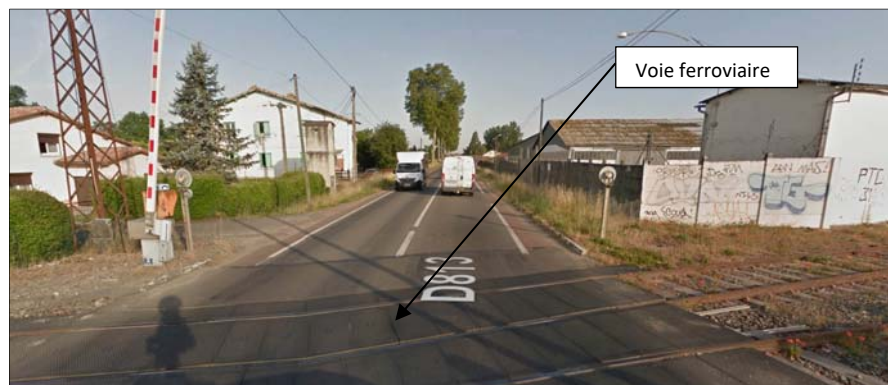
Vue 4



Vue 5



Vue 6



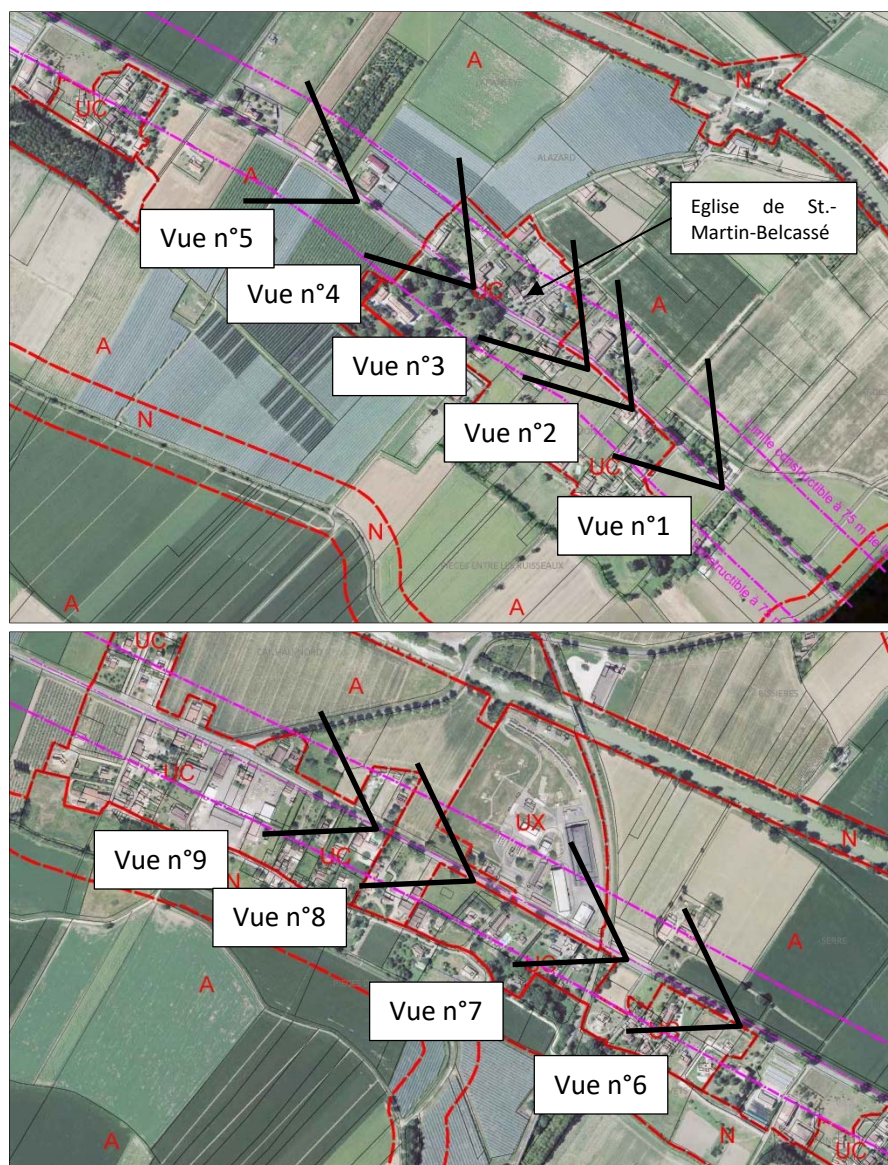
Vue 7



Vue 8



Vue 9



Localisation des vues

✕ SYNTHESES DIAGNOSTIC

↳ Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire en **ligne droite** sur plus de 2 700 m. Elle est composée d'un accotement en bicouche coloré et d'une large chaussée.

La **vitesse est limitée à 70 Km/h** dans le hameau de Saint-Martin-Belcassé.

De **nombreux accès directs** ont été aménagés. La visibilité de ces accès n'est pas toujours optimale.

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

Un carrefour en T est situé entre la RD 813 et la RD 958.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation de l'intersection RD 813 / RD 958
- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux
- Amélioration de la visibilité depuis les accès existants

Les préconisations portent sur la **limitation des accès nouveaux** sur la RD813 et la **création d'accès sécurisés** adaptés au trafic.

↳ Nuisances

Suivant le **niveau de bruit**, la RD 813 est classée en **catégorie n°3**.

Le niveau sonore de référence entre 6h et 22h est compris entre 65 et 70 dB(A). Le niveau sonore de référence entre 2h et 6h est compris entre 60 et 65 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 doit tenir compte des contraintes sonores générées par la RD 813.

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

↳ Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD 813 est un **axe majeur** desservant la ville de Castelsarrasin. Cet axe est également l'**entrée de ville** de Castelsarrasin depuis Saint-Porquier.

Les paysages agricoles composés de vergers, de prairies et de terres labourées font partis des **identités** de la terrasse Basse de Castelsarrasin-Moissac. Une implantation ancienne du bâti à l'alignement de la voie témoigne d'une attractivité du hameau et son activité tournée vers l'agriculture.

Les enjeux identifiés portent principalement sur le **traitement des abords de la voie** et la **densification** mesuré du hameau. Les préconisations portent sur la création d'une **structure urbaine et paysagère** en tenant compte de l'identité du site.

1.4. PARTI D'AMENAGEMENT

✖ LES PROJETS D'AMENAGEMENTS

↳ Justification du projet de densification du hameau

Le projet de densification du hameau est porté par la commune de Castelsarrasin. La commune souhaite **développer de façon mesuré les principaux hameaux** de la commune par l'accueil de nouvelles constructions et la restauration des constructions existantes. Pour ce faire le hameau de Saint-Martin-Belcassé a été retenu afin **recentrer l'urbanisation** et **lutter contre l'étalement urbain**.

En effet, le hameau est **situé sur un axe stratégique** entre Castelsarrasin et Montauban grâce au croisement avec la RD 958 desservant Montauban.

Il est le résultat d'une **implantation ancienne** observable par l'importance des constructions traditionnelles implantées le long de la voie. Le projet de développement urbain est une nouvelle étape dans le développement du hameau et une opportunité pour un développement en deuxième rang de la RD 813.

Le secteur bénéficie d'**équipements techniques** tels que le réseau d'eau potable, l'assainissement, l'électricité et le téléphone.

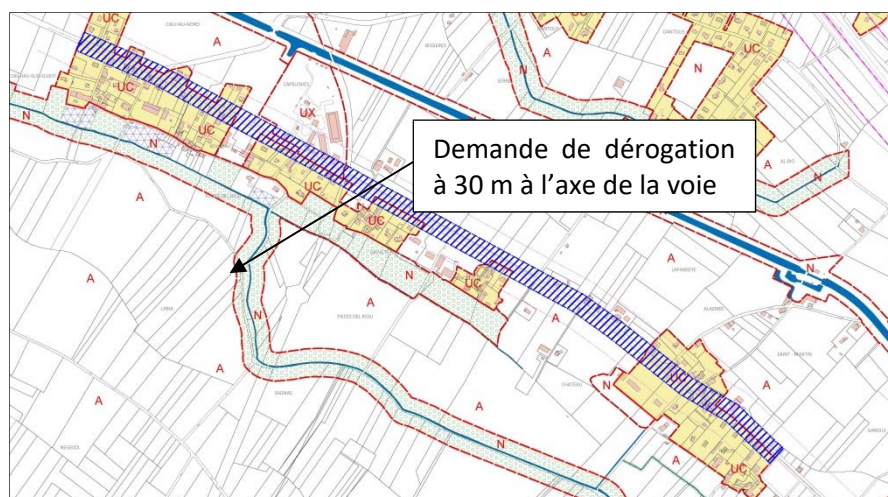
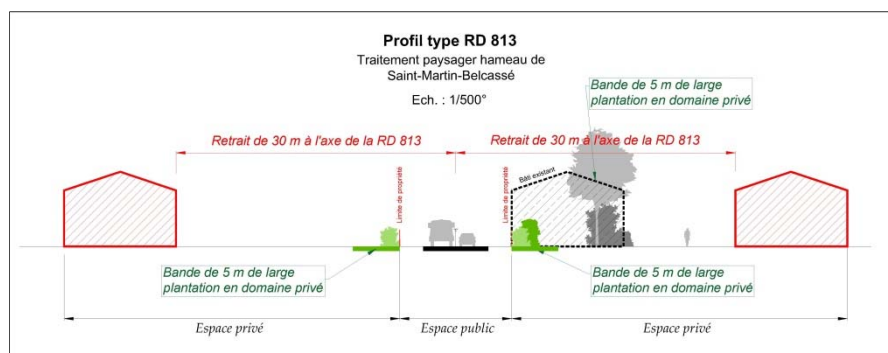
↳ Contenu du projet

Le projet comprend la viabilisation de terrains privés situés en Zone UC pour des constructions à usage d'habitation.

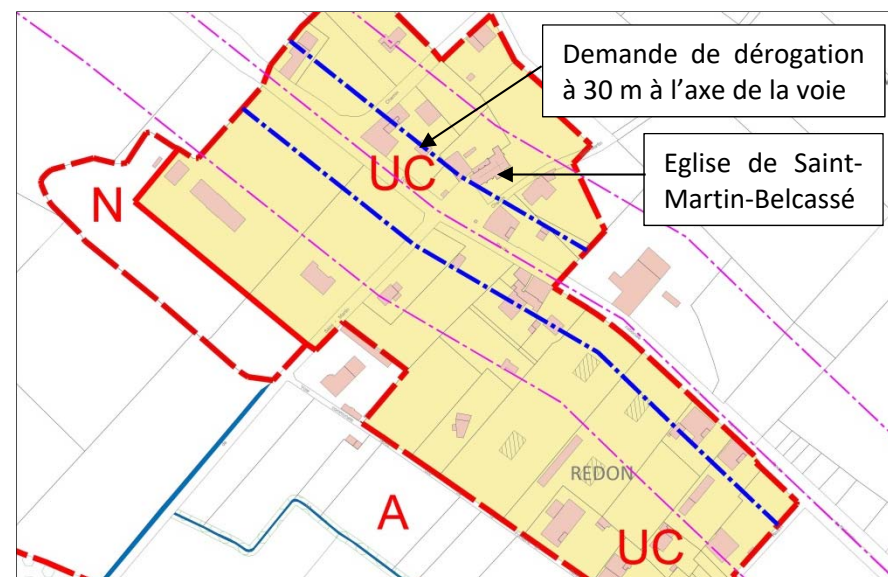
✖ REDUCTION DE LA BANDE INCONSTRUCTIBLE

L'église de Saint-Martin-Belcassé est située à 30 m de l'axe de la voie. Cette largeur est préconisée pour une insertion optimale des nouvelles constructions dans le paysage urbain du hameau.

Afin de mettre en valeur la traversée du hameau de Saint-Martin-Belcassé, la bande inconstructible est réduite à l'axe de la voie à **30 m** de large.



Réduction de la bande inconstructible de 30 m à l'axe de la voie



Extrait, réduction de la bande inconstructible de 30 m à l'axe de la voie

✕ **LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES**

- Prescription sur les bâtiments et recul des constructions

✕ **LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE**

- Interdiction de créer des accès directs sur la RD 813

✕ **LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE**

- Préconisation pour l'implantation du bâti à l'alignement à 30 m de l'axe de la voie
- Préconisation pour les espaces verts en façade de la RD813

✕ **L'INTEGRATION PAYSAGERE**

- Recul constructible aligné à l'église de Saint-Martin-Belcassé

1.5. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION

*** PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le projet du développement du hameau est inscrit au PADD de la commune de Castelsarrasin. Il est cité dans **l'axe 1 du PADD** :

AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

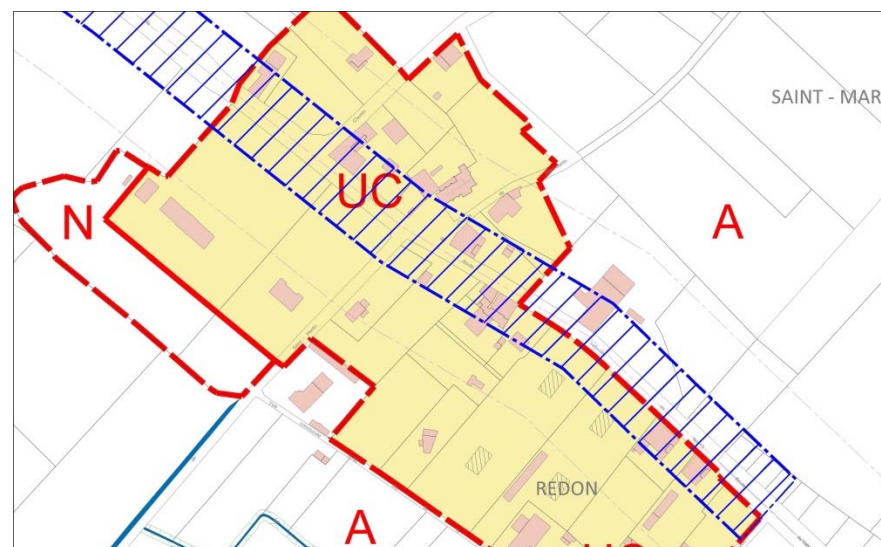
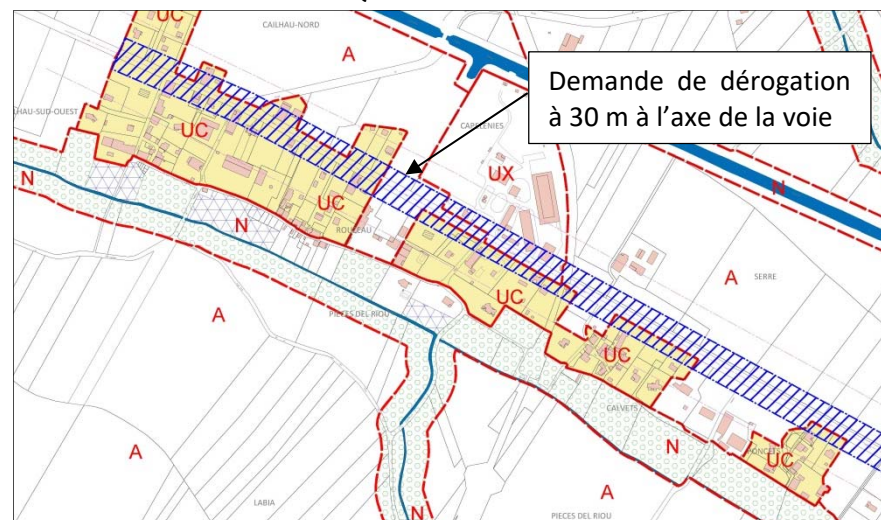
Orientation 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques

→ Recentrer l'urbanisation autour des activités, services et pôles urbains existants (centre-ville, Courbieu et Gandalou), des hameaux existants (Saint-Martin et Cloutiers) ainsi que des équipements existants en capacité ou à renforcer

Orientation 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, bâti et végétal

→ Mettre en valeur les hameaux de caractère et leur environnement naturel

x REGLEMENT GRAPHIQUE



Extrait du zonage zone UC

✕ **REGLEMENT ECRIT**

Zone UC

ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE• **ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

Les constructions et installations destinées à l'industrie

Les constructions et installations destinées aux entrepôts

En sus, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :

Les nouvelles constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail

Les nouvelles constructions et installations destinées à la restauration

Les nouvelles constructions et installations destinées au commerce de gros

Les nouvelles constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les nouvelles constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

• **ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse :

L'aménagement des 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 et à l'hébergement hôtelier et touristique.

Une seule extension par construction existante destinée 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 (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante

• **ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• **ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- **ARTICLE UC-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 pour en réduire les effets

- **ARTICLE UC-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements 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. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 15% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter 50% de petits logements d'une à trois pièces et 50% de grands logements de quatre pièces ou plus.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la route de Toulouse, le changement de destination des constructions destinées à l'habitation est interdit. Le changement de destination des 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 y est autorisé.

ARTICLE UC-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale n°958.

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

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

1. Règles générales :

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions 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 10 mètres.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

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

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans la zone UC, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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.

Dans la zone UC : pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de celle-ci.

Dans le secteur UCa : non réglementé.

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

- **ARTICLE UC-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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...

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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.

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.

2.2.2 - 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. La tôle ondulée est interdite.

Elles doivent être en tuiles de type canal ou romane et leur pente ne doit pas excéder 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

2.2.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

soit d'un mur plein ajouré 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. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre

soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

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.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 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, sauf en cas d'impossibilité technique, 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.

- **ARTICLE UC-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.3.1 COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

Non réglementé.

2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, 30 % 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.

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

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

• ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum de 1 place par logement

Constructions destinées au commerce et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

Constructions destinées à la restauration :

il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :

il est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

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

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction.

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 conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis

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.

ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

• ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1.1 - ACCES

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.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

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 au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

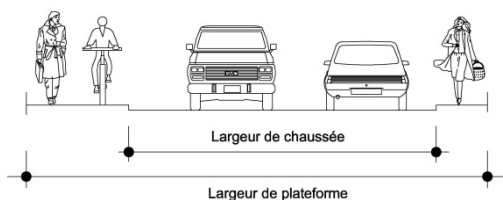
Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :



Largeur de plateforme

- 9 mètres pour les voies en impasse
- 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 5 lots ou logements.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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.

• ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - 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.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

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

2 - 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.

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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En

l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – 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.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble comprenant plus de 3 lots ou logements, 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 fermée et différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.