

# 1/ Rapport de présentation

## 1/6 Annexes - Amendement Dupont

Secteur de la Biarne (Saint-Nicolas-de-la-Grave)

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

**TERRES des**  
**CONFLUENCES**  
communauté de communes



# 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.

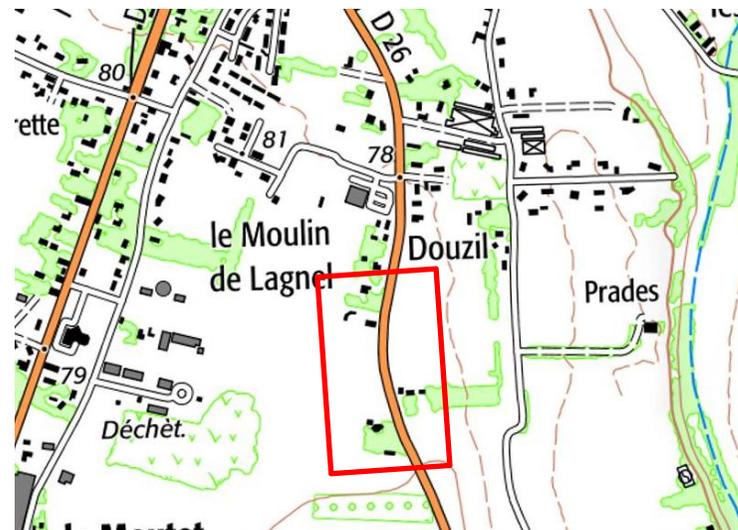
- Les nuisances : les dispositions préconisées devront notamment prendre en compte les dispositions issues de la « loi bruit ». Des dispositifs pour limiter le bruit seront proposés, les constructions intégreront des procédés acoustiques spécifiques.
- La sécurité : tous les accès aux futurs sites devront 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 futur d'activités est localisé sur le territoire de la Commune de Saint-Saint-Nicolas-de-la-Grave, le long de la RD26 en entrée de village.

La RD26 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.



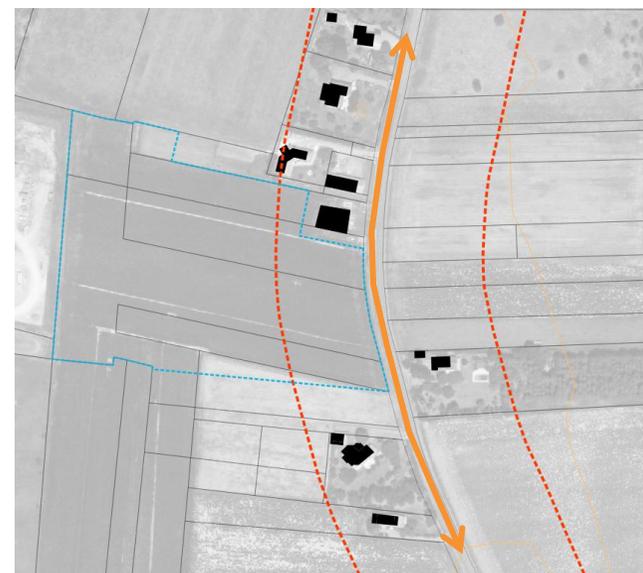
## 2. La route départementale n°26

### Les fonctions de la voie

La RD 26 fait le lien entre Grenade et la RD813 (au nord de Saint-Nicolas-de-la-Grave). Elle passe notamment par Castelmayran, Bourret, Mas-Grenier ou Saint-Nicolas-de-la-Grave. C'est un axe parallèle à l'Autoroute A62 et à la RD813 en étant située sur la rive gauche de la Garonne

### Les bandes inconstructibles

La RD26 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. Le secteur de la Biarne est situé le long de la RD26.



RD26

Périmètre de dérogation

Bande  
inconstructible

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

## 3. Le zonage du PLUi-H

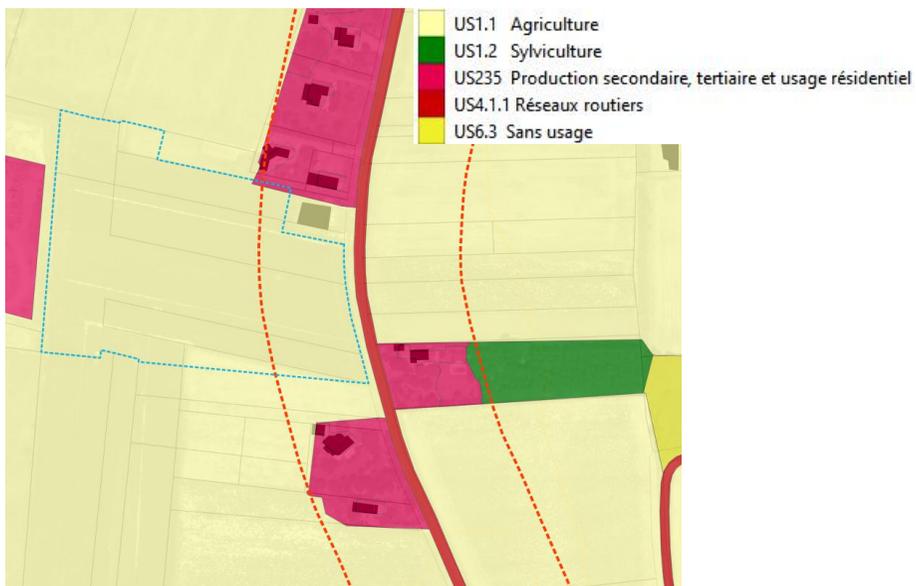
Le PLUi-H en cours de finalisation établit le projet d'aménagement en zone AUX, zone à urbaniser à vocation économique. Le secteur est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir dispositions réglementaires plus loin).

## 4. L'occupation des sols

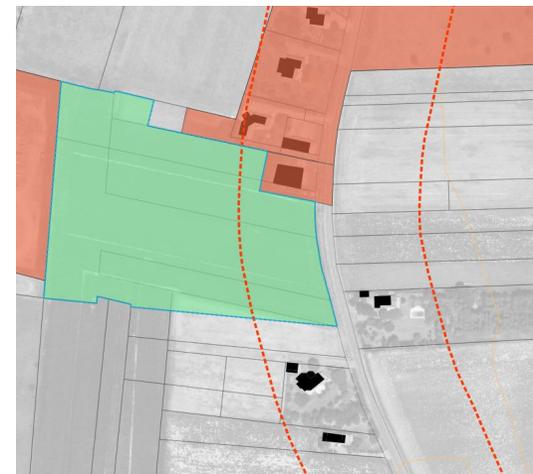
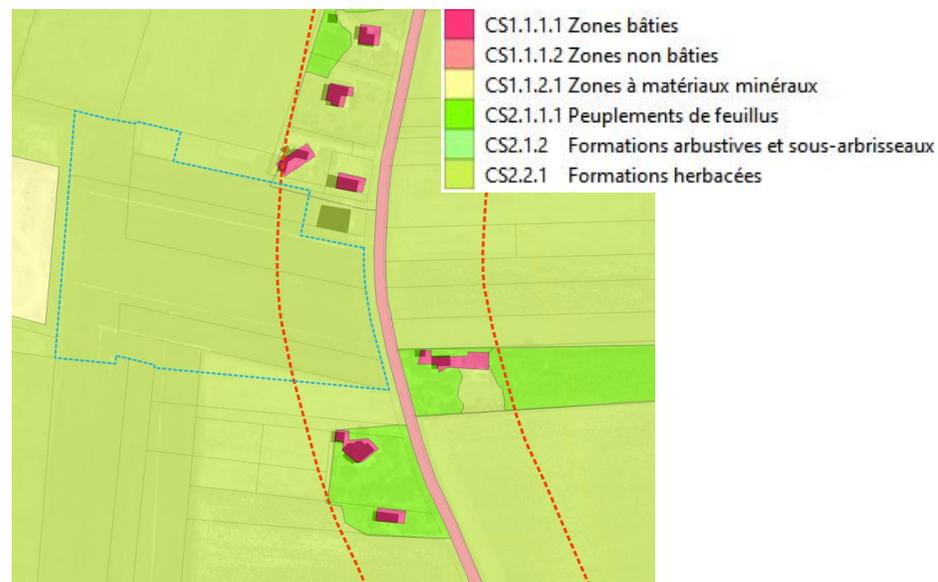
### Servitudes d'Utilité Publique

Le site n'est pas contraint. Une Servitude de passage des conduites souterraines d'irrigation (A2) est présente de l'autre côté de la RD26.

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



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



Périmètre de dérogation

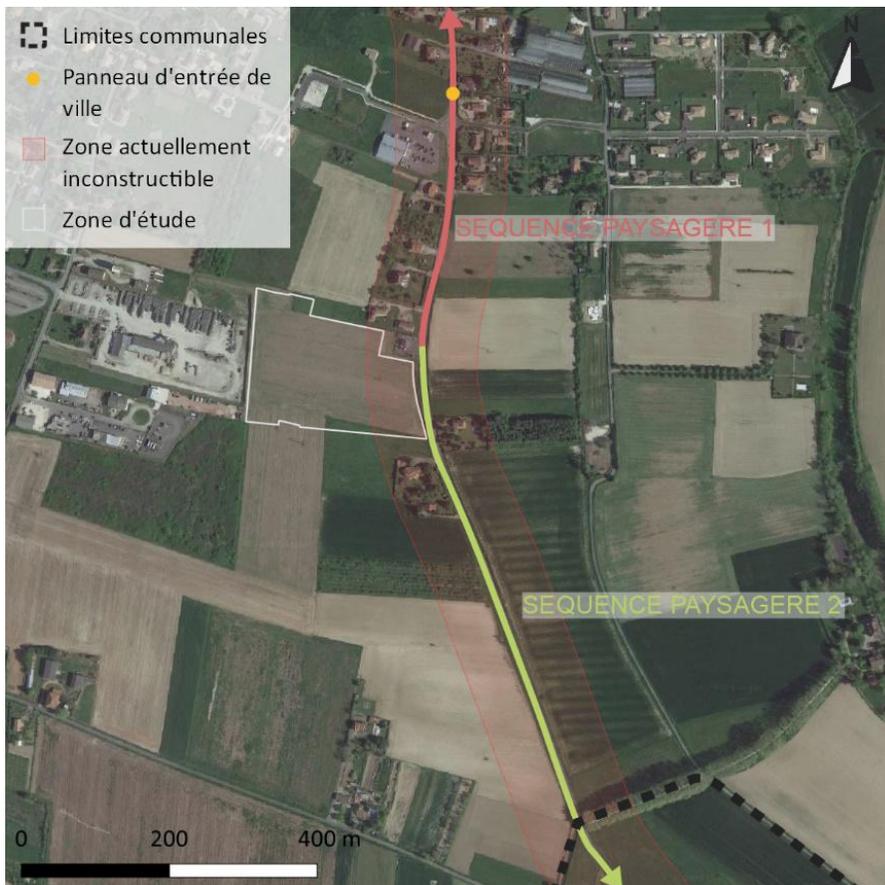
Zone AUX

## 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 jusqu'au panneau d'entrée de ville.

La zone d'étude se situe sur l'entrée de ville sud-est du bourg de Saint-Nicolas-de-la-Grave, le long de la RD26.



Localisation de la zone d'étude

Depuis la limite communale sud jusqu'au panneau d'entrée de ville, la RD26 s'étend en ligne quasiment droite sur environ 1 km. Les faibles variations de relief du secteur ainsi que l'occupation du sol, majoritairement agricole, ouvrent largement les paysages.

Les espaces agricoles ouverts sont ponctués de végétation (bosquet, haies, alignement d'arbres...), particulièrement sur la droite de la RD26 (du sud vers le nord).

Cette organisation est rapidement remplacée par un alignement d'habitats individuels non mitoyens, peu qualitatifs. En effet, les parcelles sont marquées par l'implantation de haies monospécifiques qui forment des franges brutes avec l'espace agricole. De plus, l'aspect extérieur des constructions est souvent standardisés (architecture pavillonnaire standard). Ce tissu urbain peu dense accueille également quelques services.

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 2 séquences paysagères :

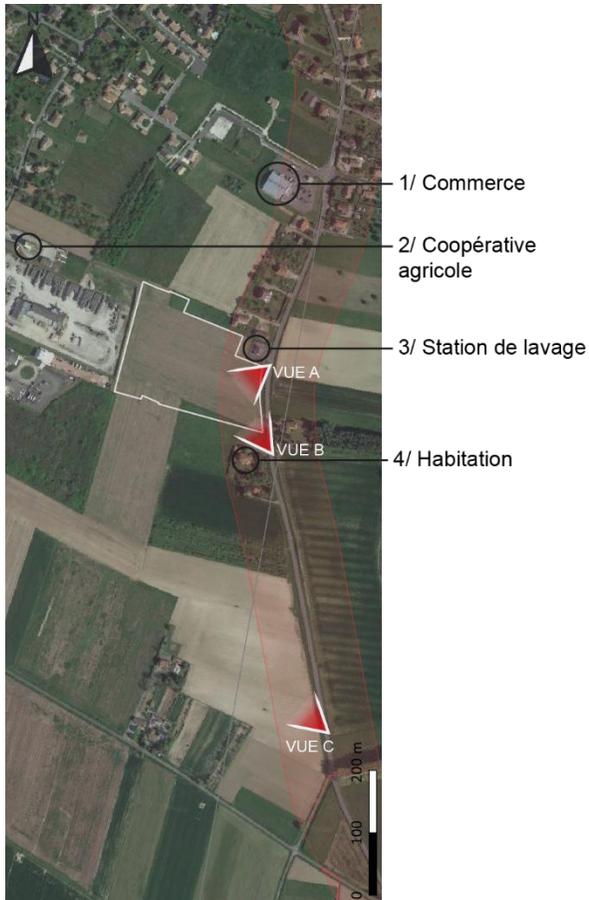
- Séquence paysagère 1 : les espaces agricoles ouverts ;
- Séquence paysagère 2 : le tissu pavillonnaire peu dense.

La zone d'étude se trouve dans la séquence paysagère n°2, à la limite de la séquence paysagère n°1.

## Partie 2 > Diagnostic du site

### 2. Perceptions du site d'étude depuis la RD26

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par une habitation individuelle et au nord par une station de lavage automobile.



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

Les perceptions sont encadrées par la station de lavage automobile à droite et l'habitation à gauche. Le regard porte donc naturellement vers la zone d'étude. Le relief régulier et le caractère agricole de celle-ci ouvre des vues profondes jusqu'à l'alignement urbain de la RD15.



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

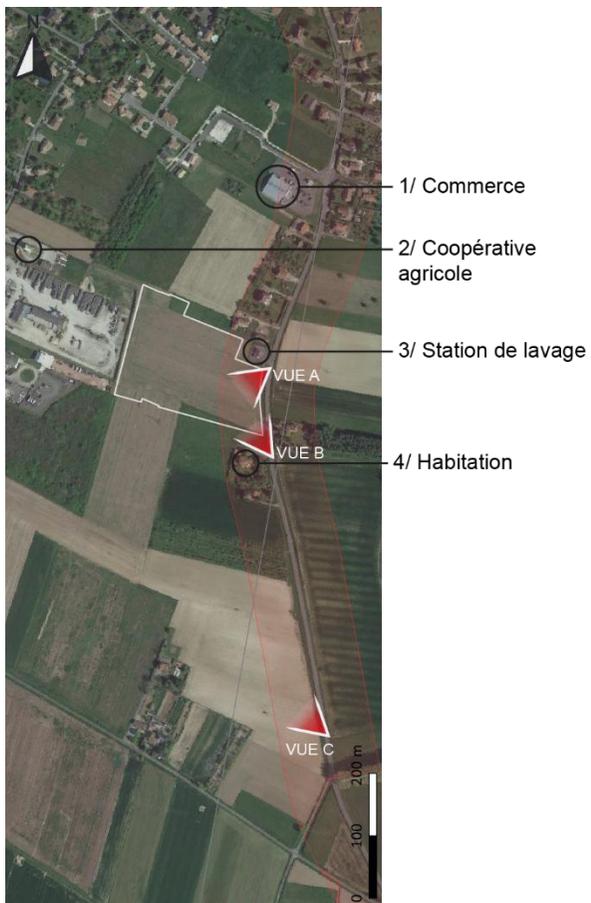
La haie monospécifique de l'habitation individuelle conduit naturellement le regard vers la zone d'étude, directement accessible. L'horizon est marqué par la station de lavage automobile tout à fait à droite, mais également par une zone d'habitation peu dense (séquence paysagère 1). Le regard porte jusqu'à la coopérative agricole Maisagri Duran).



## Partie 2 > Diagnostic du site

### 2. Perceptions du site d'étude depuis la RD26

Le site d'étude se trouve sur les abords de la RD26. Elle est encadrée au sud par une habitation individuelle et au nord par une station de lavage automobile.



#### DU SUD VERS LE NORD (vue 2 et 3)

Plus au sud, le regard est rapidement bloqué par une parcelle conduite en verger. Le silo de la coopérative agricole constitue un point de repère dans la masse végétale. La zone d'étude n'est pas accessible visuellement.



#### ENJEUX

- La gestion et la qualité du front urbain sur la RD26 ;
- La gestion des zones d'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- La gestion de l'interface entre la coopérative agricole et la zone à aménager ;
- La gestion des vues lointaines (par exemple depuis le chemin de Castelmayran, au sud de la zone).

## Partie 2 > Diagnostic du site

### 3. Synthèse du diagnostic

#### Sécurité

La voie s'inscrit dans le territoire dans une légère courbe vers la droite en direction de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Elle est composée d'un accotement en herbe avec fossé et d'une large chaussée.

La vitesse est limitée à 80 Km/h. La vitesse est réduite à 70 km/h quelques hectomètres plus loin en direction du village.

Le trafic est modéré (de 1 500 à 5 000 véhicules/jours) et variable suivant les heures de la journée.

Deux accidents ont été relevés entre 2011 et 2015 à proximité du secteur d'étude.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Sécurisation des accès
- Limitation de la création d'accès nouveaux

Les préconisations portent sur la limitation des accès nouveaux sur la RD26 et la création d'accès sécurisés adaptés au trafic.

Un projet d'aménagement de carrefour giratoire est à l'étude à la sortie du village côté Castelmayran.

#### Nuisances

Suivant le niveau de bruit, la RD26 n'est pas classée sur ou à proximité du secteur d'études.

#### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La RD26 est un axe important desservant la commune de Saint-Nicolas-de-la-Grave. Cet axe est également l'entrée de ville de la commune depuis Castelmayran.

Les espaces agricoles ouverts sont ponctués de végétation (bosquet, haies, alignement d'arbres...), particulièrement sur la droite de la RD26 (du sud vers le nord).

Les caractéristiques paysagères principales de ce secteur d'entrée de ville permettent d'identifier 2 séquences paysagères :

- Séquence paysagère 1 : les espaces agricoles ouverts ;
- Séquence paysagère 2 : le tissu pavillonnaire peu dense.

La zone d'étude se trouve dans la séquence paysagère n°2, à la limite de la séquence paysagère n°1.

Les enjeux portent sur :

- La gestion et la qualité du front urbain sur la RD26 ;
- La gestion des zones d'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- La gestion de l'interface entre la coopérative agricole et la zone à aménager ;
- La gestion des vues lointaines (par exemple depuis le chemin de Castelmayran, au sud de la zone).

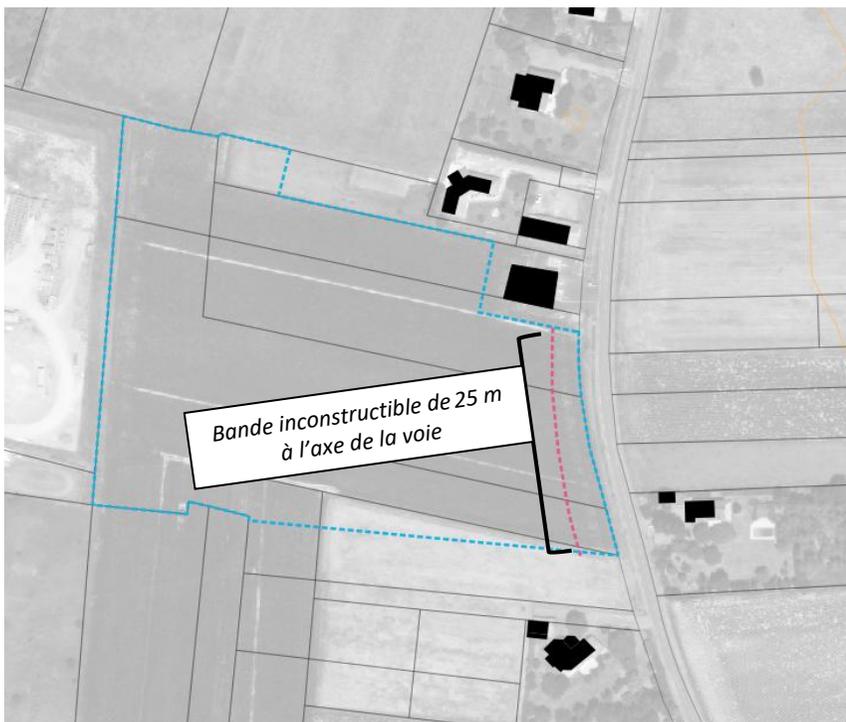


## Partie 3 > Parti d'aménagement

### 1. Réduction de la bande inconstructible

Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Saint-Nicolas-de-la-Grave la bande inconstructible est réduite.

Il est proposé de réduire l'espace inconstructible à l'axe de la voie à 25 m de large. Cela correspond au recul existant concernant la station de lavage située au nord.



### 2. Justification de la zone

Délimitation d'une zone AUX permettant d'anticiper le renforcement du site économique de la Biarne. Il s'agit de renforcer Saint-Nicolas-en-tant que pôle des emplois à l'échelle intercommunale en lien avec les objectifs du PADD et du Schéma de Développement Economique et Touristique intercommunal.

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

- Prescription sur les bâtiments
- Recul des constructions de 25 m à l'axe de la voie
- Choix d'implantation d'activités peu sensibles au bruit le long de la RD26

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

- Création d'une sortie unique avec carrefour sécurisé
- Interdiction de créer des accès directs sur la RD813

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

- Dispositions réglementaires concernant la qualité architecturale, environnementale et paysagères

### 6. L'intégration paysagère

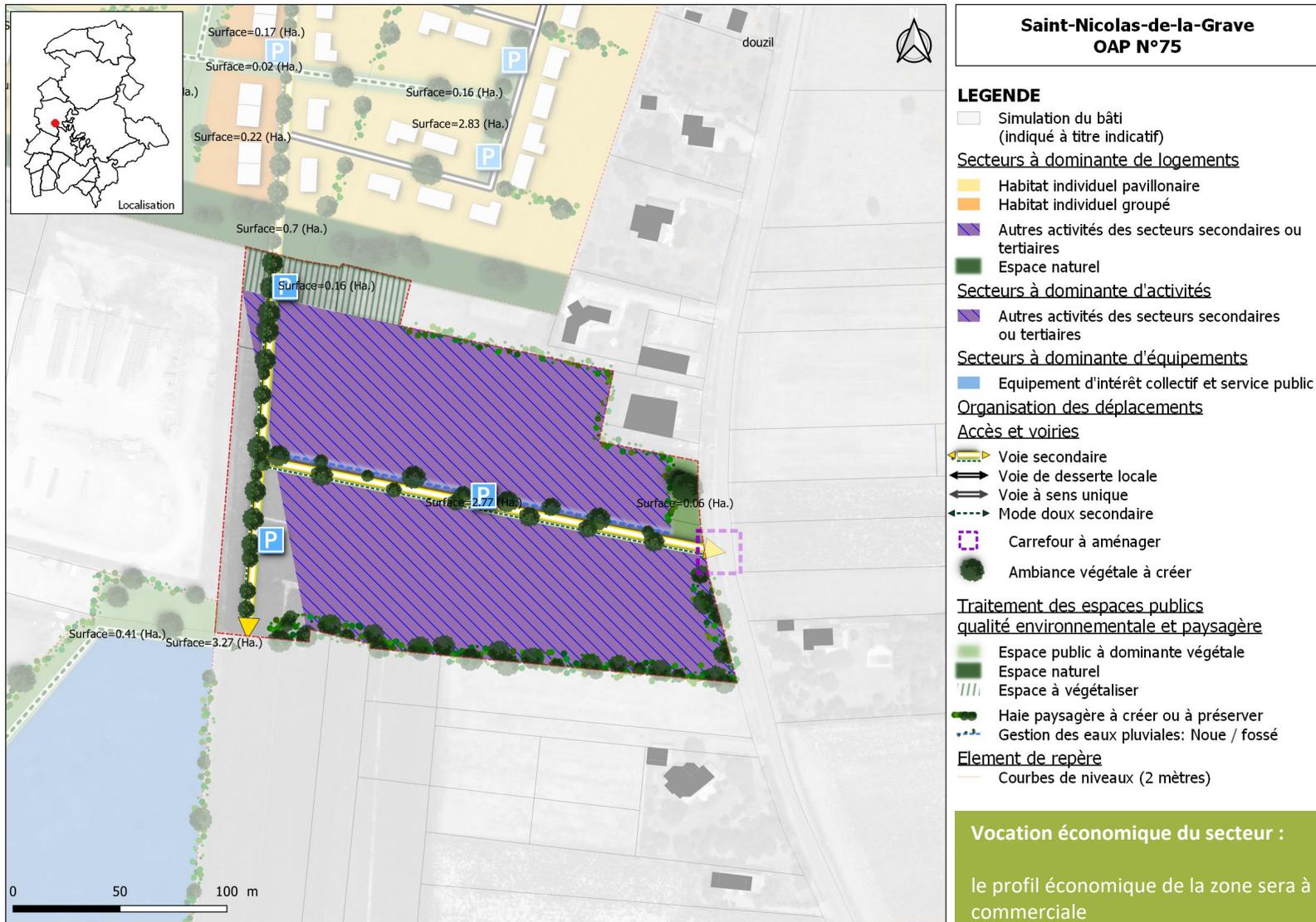
Intégration d'une bande végétale en bordure de RD26

Intégration d'une bande végétale en limite Sud de la zone d'activités



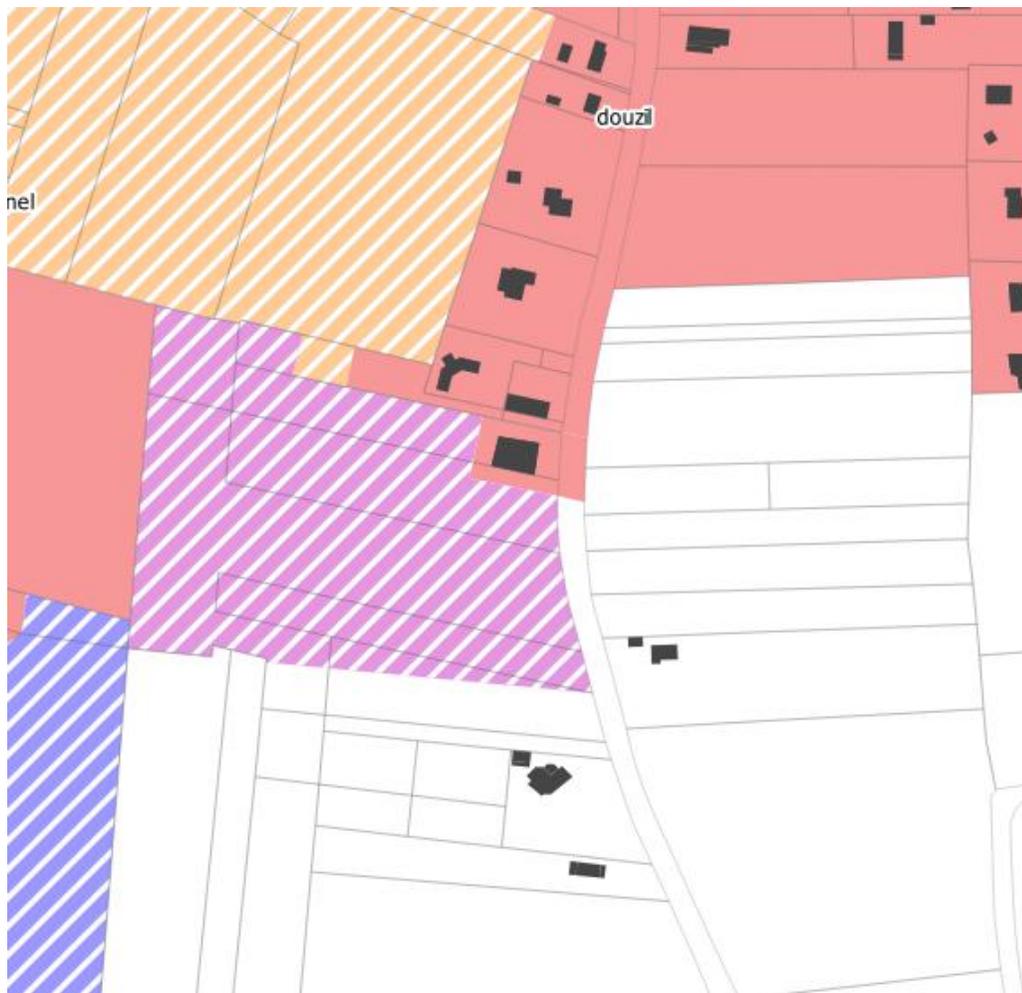
# Partie 4 > Traduction règlementaire des nouvelles règles d'implantation

## 1. Orientation d'Aménagement et de Programmation



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

## 2. Règlement graphique



### 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

### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



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

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

Interdictions	Limitations
...sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
<b>Destinations ou sous-destinations des constructions et installations interdites :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>habitation</li><li>exploitation agricole et forestière</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><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 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>
<b>Usages et affectations des sols interdites :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses automobiles non liées à une activité économique</li><li>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><li>les terrains de camping et de caravaning 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></ul>	

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

##### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



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

##### 3. Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

###### Règles générales

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

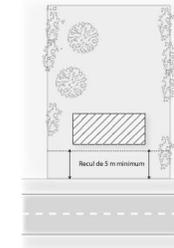
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

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

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

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

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



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



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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

#### Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

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

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

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

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

##### Règles générales

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

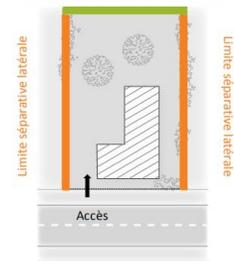
Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

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

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

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

###### Limite séparative de fond de parcelle



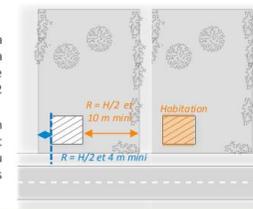
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées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

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

###### Cas général :

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres ( $R = H/2$  et  $R > 4$  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  $R > 10$  m mini).

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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



#### Règles particulières

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

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

#### 3- Hauteurs des constructions et bâtiments

La hauteur maximale des constructions est limitée à 19m.

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

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

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



### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



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

##### 1-Règles générales

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

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

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

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

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

##### 2- Adaptation au sol et volume

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

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

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



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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU)

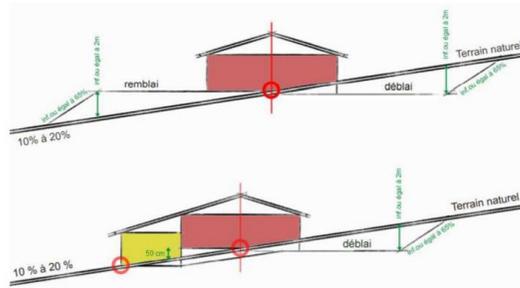
AUX

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

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

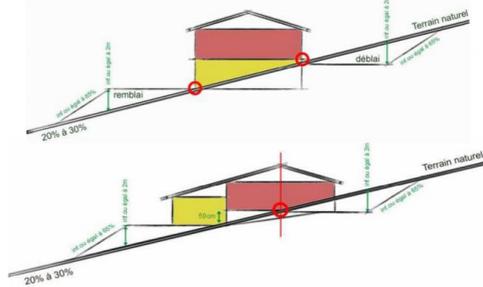
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

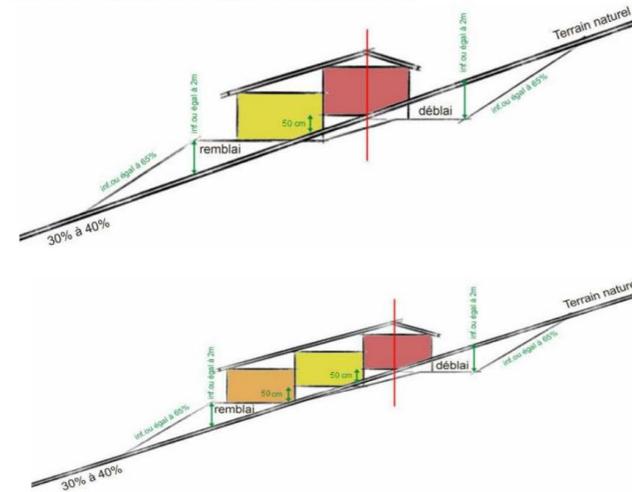


### ZONE A URBANISER (AU)

AUX

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

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire



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

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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

#### 3- Façades, toitures et clôtures

##### FAÇADES CLOTURES 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 employés.  
Il est préconisé des toitures horizontales et/ou à faibles pentes (inférieure à 20 %).  
Sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation commerciale, pour tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.  
Sur la seule commune de Moissac, es toitures blanches sont interdites.

##### CLOTURES

**Clôtures sur voies :**  
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.  
Elles doivent être constituées :

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

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

**Clôtures sur limites séparatives :**  
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme  
Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

#### 5- Performance énergétique et environnementale des constructions

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

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

##### Gestion des eaux pluviales :

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

##### Éclairage public :

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

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

##### 1- Espaces non imperméabilisés

##### Non règlementé

##### 2- Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



#### 6. Stationnement

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

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

- A tout projet de construction
  - A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à tout changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

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

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

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

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

Communes concernées	Obligations en matière de stationnement
Toutes les communes	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être déterminé par le pétitionnaire en fonction des types de constructions et de leur fréquentation et justifié dans le cadre d'une notice explicative lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (personnel présent sur le site, nombre de personnes extérieures peuvent être accueillies sur le site, type d'activité...).</p> <p>En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Sur les aires de stationnement des bâtiments d'exploitation commerciale, sont autorisés des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</p>
Uniquement les communes de : <ul style="list-style-type: none"><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>

### ZONE A URBANISER (AU)

AUX



#### III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

###### 1- Accès

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

###### 2- Bande ou voie d'accès

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



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

## 3. Règlement écrit

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

#### 3- Voirie

##### Sur toutes les communes :

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

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

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

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

#### 4- Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

#### 5- Accessibilité

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

#### 2. Desserte par les réseaux

##### 1- Eau

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

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

### ZONE A URBANISER (AU) AUX

#### 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 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 contenants 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.