

Département du Tarn-et-Garonne

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE ALBEFEUILLE-LAGARDE



REGLEMENT ECRIT

4-2

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

Mars 2019

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ALBEFEUILLE-LAGARDE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

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

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les prescriptions spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une liste et d'un plan annexés au dossier du PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) applicables aux activités économiques et agricoles.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3 - Concernant l'application de l'article R.151-21

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Lorsque la phrase « **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction** » est en tête de l'article 5 ou 6, alors ces articles s'appliqueront à chaque lot ou construction.

4 - Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

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

5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement du PLU.

6 – Les dispositions de l'article R131-28-9-1 du code de la construction et de l'habitation :

Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation. Ces travaux peuvent déroger à l'article 11 des zones du PLU concernant l'aspect extérieur.

Toutefois, lorsque des travaux d'isolation par l'extérieur sont mis en œuvre, les teintes définies en annexe du règlement devront être respectées afin d'assurer une bonne intégration de la construction dans son environnement.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique du règlement fait apparaître :

- Les **zones urbaines** : U
- Les **zones à urbaniser** : AU
- Les **zones agricoles** : A
- Les **zones naturelles** : N

ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1 -Les secteurs compris dans les zones inondables, dont la constructibilité est soumise à des prescriptions spéciales

Le Document graphique indique à titre d'information les 3 types de zones définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral, pour le secteur Tarn. Ce document est pris en compte par le PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Les mesures de prévention définies par le règlement sont destinées à préserver les champs d'expansion des crues, à favoriser le libre écoulement de celles-ci et à limiter les dommages aux biens et activités existants ou futurs, conformément à l'article 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995. Elles consistent soit en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols, soit en des mesures de prévention destinées à réduire les dommages.

Dans les secteurs compris dans ces enveloppes et exposés au risque d'inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions spéciales, précisées au règlement de du P.P.R.I. et annexe du règlement écrit du PLU.



La zone rouge comprend les zones où les hauteurs ou les vitesses de submersion sont telles que la sécurité des biens et des personnes ne peut être garantie ; sont également classées en zone rouge les zones non urbanisées qui sont des champs d'expansion de crues, ainsi que la totalité des zones submersibles non couvertes par un système de prévision des crues.



La zone bleue est une zone déjà urbanisée couverte par un système de prévision des crues où, pour la crue de référence, les hauteurs de submersion sont inférieures ou égales à 1 m d'eau et les vitesses de courant inférieures ou égales à 0,50 m/s, dans laquelle il est possible, à l'aide de prescriptions, de préserver les biens et les personnes.



La zone R1

Les centres urbains denses, en zone de forte submersion, sont soumis à la réglementation de la zone rouge avec de légères adaptations, compte tenu de leur histoire, d'une occupation du sol importante, de la continuité du bâti et de la mixité des usages entre logements, commerces et services.

2 - Les espaces boisés classés

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

3. Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)

Le document graphique a identifié ces espaces :

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Des secteurs boisés, herbacés et mixtes.
- Les zones humides :

En Tarn et Garonne, l'ONEMA a débuté un pré-inventaire des zones humides consolidé par le travail du Conseil Général depuis juin 2010. La rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement stipule que tout projet entraînant un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou le remblai de zones humides ou de marais est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau lorsque la zone asséchée ou mise en eau est comprise supérieure à 0,1 ha et inférieure à 1 ha. Au-delà d'1 ha, il s'agira d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Sur la commune d'Albefeuille-Lagarde, plusieurs zones humides ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- ✗ la construction nouvelle est limitée à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.
- ✗ dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire, devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- ✗ les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.
- ✗ les nouvelles clôtures auront un recul minimum de 5 m par rapport aux berges pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- ✗ tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

5 - Les chemins à créer ou à conserver

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune d'Albefeuille-Lagarde a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être créés ou conservés.

Cheminements à créer ou à conserver : ■ ■ ■ Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

6. Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)

Rappel : L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut "*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale*".

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU prévoit les modalités suivantes :

- a. Il s'applique dans l'ensemble des secteurs identifiés avec cette trame  :

- ✗ au sein d'une zone AU en continuité du village.

Lorsque les terrains ou les zones concernés accueilleront un projet d'urbanisation, le dispositif imposera une obligation en matière de mixité sociale.

- b. L'article 2 du règlement écrit de la zone concernée par l'urbanisation :

Il impose dans les opérations et constructions concernées, que le programme de logements prévoit la réalisation de logements locatifs conventionnés en compatibilité avec l'OAP n°2.

- c. L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

- d. De plus, il est précisé que :

- * Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations soumises à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves.
- * Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- * En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

7. Les immeubles et les paysages identifiés devant être préservés

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir. La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- o Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- o Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- o Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- * À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au noyau urbain historique de Lagarde est composé majoritairement de constructions anciennes.

Ce secteur déjà urbanisé correspond à la partie la plus densément bâtie et présente des équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes ou futures. Cette zone équipée est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat, d'équipements publics et de commerces-services.

Cependant, cette zone est intégralement concernée par les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation qui en limite les possibilités d'urbanisation. Le règlement du PPRI est annexé au règlement écrit.

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Une partie de la zone UA est inscrite dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques du Temple protestant de Barry d'Islemade.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19° ont été définies, afin de préserver le patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UA 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - ✗ les habitations légères de loisirs
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires (Zone rouge, Zone R1 ou Zone bleue) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du règlement).

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation si les planchers utiles sont situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la crue de référence.
2. L'extension ou l'aménagement des constructions existantes liées à l'habitat seront admis au même niveau que l'existant.
3. Les sous-sols sont interdits.

4. Cheminements à créer ou à conserver : ■ ■ ■

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

5. Éléments du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile au moins égal à 3 mètres.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants. Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

3-CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE A CREER OU A CONSERVER : ■ ■ ■

Le tracé devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le cheminement devra avoir une emprise minimum de 3,25 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

Pour les opérations ne relevant pas de la procédure sur les lotissements ou ensembles d'habitation, et en l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

b- Eaux pluviales

- * Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- * Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m² et inférieure à 1 hectare :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- * Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction

1. Les constructions doivent être implantées :

- * soit à l'alignement,
- * soit à 7 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- * Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date de publication du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- * Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- * Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. LES LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Les constructions doivent être implantées

- * soit en limites séparatives latérales ;
- * soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. LES LIMITES SEPARATIVES POSTERIEURES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés à l'égout du toit.

3. DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition de ne pas réduire le retrait en limite postérieure.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✱ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✱ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✱ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✱ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toit.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✱ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✱ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Une partie de la zone UA est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. L'aspect extérieur des constructions nouvelles ou restaurées devra être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La construction sera adaptée au terrain et non l'inverse (peu de terrassement).

2- LES DISPOSITIFS ET MATERIAUX AYANT UN BONNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant

la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3- REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (PIECE 4-4 DU DOSSIER)

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 et notamment le long de la rue Paul Roussel (un périmètre est défini sur le document graphique) du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

Ils devront être restaurés dans le respect des formes et des matériaux anciens.

La lisibilité des lignes originelles devront être conservées en cas de changement d'usage des édifices.

Les modifications des édifices devront être étudiées de façon à maintenir caractère et identité. Elles devront être réalisées suivant les logiques architecturales et constructives originelle

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

4- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

a. Les toitures

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, le type de couverture existant pourra être conservé.

Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des ouvrages de toitures devront être traditionnels (bois, tuiles, mortier de chaux, plomb, cuivre, zinc).

Les bois apparents dans les débords de toits seront peints ou badigeonnés.

b. Les matériaux de couverture

La tuile canal utilisée aura les caractéristiques suivantes : grand moule, longue de 40 à 45 cm, épaisse, comprenant des tuiles de courant et de couvert.

L'emploi de la tuile plate mécanique de Marseille sera maintenu sur les bâtiments dont l'architecture a été originellement conçue pour ce matériau de couverture.

La tuile romane mécanique à emboîtement, ne sera reconduite que sur du bâti récent, modèle grand moule, courant galbé et ton vieilli. Elle sera proscrite sur le bâti ancien et sur les constructions années 30.

c. Menuiseries

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, garage, portail) sera peints dans une même teinte. En annexe, une palette de couleurs correspondant aux teintes d'un nuancier universel type NCS.

d. La serrurerie et les ferrures

La conservation, la restauration des grilles et des gardes corps anciens devront être obtenues chaque fois que possible.

Les nouveaux éléments de serrurerie, grilles de défense, barre d'appui, garde-corps, devront être adaptés à la forme de la baie.

5- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

b. Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

c. Façades

Les façades d'aspect bois sont interdites. Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d. Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Les menuiseries devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

e. Menuiseries :

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, garage, portail) sera peints dans une même teinte. En annexe, une palette de couleurs correspondant aux teintes d'un nuancier universel type NCS

f. Toitures

Les chiens-assis sont interdits.

✱ Les toitures traditionnelles

Les toitures auront 2 à 4 versants.

Les toitures devront être à versants et couvertes en tuile canal ou romane dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. La pente des toitures du volume principal devra être comprise entre 30 et 35% sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

✱ Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

g. Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

h. Les clôtures

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

6- ABRIS DE JARDIN/ VERANDAS

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles précédentes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est imposé 1 place minimum par logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs urbains récents composés essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire et de quelques constructions traditionnelles.

La zone UB est desservie par l'assainissement collectif.

Un sous-secteur UB₁ délimite les zones non desservies par l'assainissement collectif et faisant l'objet d'une emprise au sol afin de réguler l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements pluviaux.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre la densification de ces quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect des prescriptions architecturales.

Seules les 2 zones UB₁ du hameau du Tap ne sont pas concernées par les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver le patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de fouilles archéologiques et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES :

1. Dans le secteur identifié par 2 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- ✗ 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.
- ✗ 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.

- ✗ Les sous-sols sont interdits.
- ✗ Cheminements à créer ou à conserver : ■ ■ ■

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

- ✗ Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4.4.

Elle est subordonnée :

- o À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- o Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- o Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- o Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- o Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

2. DANS LE SECTEUR INONDABLE DELIMITE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires (Zone rouge ou Zone bleue) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du règlement).

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile au moins égal à 3 mètres.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Les voiries structurantes ou de desserte interne devant desservir plus de 2 habitations auront un gabarit minimum de 5,50m minimum dont 4m minimum pour la chaussée et 1,50 minimum pour le trottoir. La chaussée sera bitumée.

Les voies en impasse, desservant au-delà de 2 habitations qui ne sont pas susceptibles d'un allongement ultérieur (prévu par les OAP), doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement.

3-CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE A CREER OU A CONSERVER : ■ ■ ■

Le tracé devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le cheminement devra avoir une emprise minimum de 3,25 mètres.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas) notamment pour la zone UB₁, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

b- Eaux pluviales

- * Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m² :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

- * Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m² et inférieure à 1 hectare :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- * Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Toute construction doit avoir une façade implantée avec un retrait compris entre 10 et 15 mètres par rapport à l'emprise des chemins départementaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et leurs locaux techniques.

2. PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'emprise des voies.

3. DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- * Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- * Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- * Pour les équipements publics, les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies dont une Route Départementale : le recul s'appliquera uniquement à partir de la voie départementale.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies (sans Route Départementale) : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. LES LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction, y compris les annexes et extensions des constructions existantes, devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET FOSSES-MERES

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres des berges desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 5 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

3. DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES SONT ADMISES :

Pour les constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée à l'égout du toit) des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque l'une des deux constructions n'est pas à usage d'habitation, la distance séparant les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction à usage autre que d'habitation sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UB₁, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- * Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toit.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

La construction sera adaptée au terrain et non l'inverse (peu de terrassement).

2- LES DISPOSITIFS ET MATERIAUX AYANT UN BONNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3- COUVERTURES-TOITURES

Les chiens-assis sont interdits.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les toitures traditionnelles

La pente des toitures des constructions ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, le type de couverture existant pourra être conservé.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

4- FAÇADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

5- MENUISERIES

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, garage, portail) sera peints dans une même teinte. En annexe, une palette de couleurs correspondant aux teintes d'un nuancier universel type NCS

6- ELEMENTS EXTERIEURS

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

7- LES CLOTURES

a. En secteur UB au sein du PPRI :

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

b. En secteur UB hors PPRI :

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

8- REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (PIECE 4-4 DU DOSSIER)

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

Ils devront être restaurés dans le respect des formes et des matériaux anciens.

La lisibilité des lignes originelles devront être conservées en cas de changement d'usage des édifices.

Les modifications des édifices devront être étudiées de façon à maintenir caractère et identité. Elles devront être réalisées suivant les logiques architecturales et constructives originelle

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

9- ABRIS DE JARDIN/ VERANDAS

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles précédentes.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. 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 habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✗ Sur le lot :
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✗ Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 2 places minimum sur le lot par logement.

2 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

3–STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES :

a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
- 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.

b- Pour les constructions à usage principal de bureaux :

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

c- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :

- 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
- 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.

d- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :

1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

4- MODALITES D'APPLICATION

- ✓ Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

2. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, comprend plusieurs sites : 2 sites à la Pousaque et 1 site au hameau du Tap.

Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Certaines zones ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Elles sont réservées à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

La zone 1AU du hameau du Tap n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Le PPR Inondation du Tarn conditionne en partie la constructibilité (zone bleue et rouge) des deux zones 1AU à la Pousaque.

La zone délimitée par  est concernée par un objectif de mixité sociale au titre de l'article L151-15°. Cette disposition définie dans l'OAP n°2 permet en cas de réalisation d'un programme de logements d'assurer une mixité et une diversité dans le programme d'habitat.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de fouilles archéologiques et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES :

- ✗ Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- ✗ Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :

Dans les opérations et constructions concernées, le programme de logements devra réaliser une part de logements locatifs conventionnés compatible avec l'OAP n°2.

- ✗ Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- ✗ Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - o ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - o ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ✗ Les sous-sols sont interdits.
- ✗ Cheminements à créer ou à conserver : ■ ■ ■

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

2. DANS LE SECTEUR INONDABLE DELIMITE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires (Zone rouge ou Zone bleue) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du règlement).

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons au moins égal à 3 mètres.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voiries structurantes ou de desserte interne devant desservir plus de 2 habitations auront un gabarit minimum de 5,50m minimum dont 4m minimum pour la chaussée et 1,50 minimum pour le trottoir. La chaussée sera bitumée.

Les voies structurantes à sens unique ou de desserte de moins de 2 habitations pourront avoir une largeur minimum de 5m dont 3,50 mètres de chaussée minimum (1 mètre minimum de largeur pour les aménagements piétons).

Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Les voies en impasse, desservant au-delà de 2 habitations qui ne sont pas susceptibles d'un allongement ultérieur (prévu par les OAP), doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement.

3-CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE A CREER OU A CONSERVER : ■ ■ ■

Le tracé devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Le cheminement devra avoir une emprise minimum de 3,25 mètres.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENTa-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

b- Eaux pluviales*** Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m² :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

*** Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m² et inférieure à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

*** Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Toute construction doit avoir une façade implantée avec un retrait compris entre 10 et 15 mètres par rapport à l'emprise des chemins départementaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et leurs locaux techniques.

2. PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'emprise des voies.

3. DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- * Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- * Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- * Pour les équipements publics, les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies dont une Route Départementale : le recul s'appliquera uniquement à partir de la voie départementale.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies (sans Route Départementale) : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. LES LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction, y compris les annexes et extensions des constructions existantes, devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

2. PAR RAPPORT AUX RUISSEaux ET FOSSES-MERES

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres des berges desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 5 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

3. DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES SONT ADMISES :

Pour les constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée à l'égout du toit) des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque l'une des deux constructions non contiguës n'est pas à usage d'habitation, la distance séparant les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction à usage autre que d'habitation sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Rappels :**

- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- * Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toit.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR**1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

La construction sera adaptée au terrain et non l'inverse (peu de terrassement).

2. LES DISPOSITIFS ET MATERIAUX AYANT UN BONNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3. COUVERTURES-TOITURES

Les chiens-assis sont interdits.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture.

Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

4. FAÇADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

5- MENUISERIES

Les menuiseries devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

6. ELEMENTS EXTERIEURS

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

7. ABRIS DE JARDIN/ VERANDAS

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles précédentes.

8. LES CLOTURES

a. Au sein des zones hors PPRI :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.

b. Au sein des zones concernées par le PPRI :

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. 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 habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

a. Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✖ Sur le lot :
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✖ Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

b. Pour les logements : 2 places minimum par logement.

2 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

3 – POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX aidés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

4–STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES :

a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
- 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.

b- Pour les constructions à usage principal de bureaux :

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

c- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :

- 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
- 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.

d- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :

1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

5– MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

2. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend 1 site à la Pousaque-Haute.

Ce secteur, insuffisamment équipé, a des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à geler ces secteurs et autoriser des aménagements faibles. Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

La zone 2AU est exposée au PPR Inondation du Tarn sur lesquelles s'applique le règlement du PPR, joint en annexe.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes les installations et occupations du sol à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone défini dans l'OAP n°5.
3. Cheminements à créer ou à conserver : ■ ■ ■

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'extension des bâtiments anciens et les piscines peuvent avoir une implantation différente.

ARTICLE 2AU 7 - - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'extension des bâtiments anciens et les piscines peuvent avoir une implantation différente.

ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5 ET 2AU 8 A 2AU 16

Non réglementé.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

La zone A est exposée en grande partie en zone rouge et bleue du PPR Inondation du Tarn sur lesquelles s'applique le règlement du PPR, joint en annexe.

Une trame spécifique de couleur permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions réglementaires de la zone A ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Albefeuille-Lagarde
- protéger et conserver les éléments écologiques et paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Des espaces boisés classés ont été délimités sur les bois du talus de la terrasse basse.

Les règles de prospects et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité reportées dans le plan des servitudes d'utilité publique. Ces ouvrages pourront être modifiés et surélevés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. DISPOSITIONS GENERALES :

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- * les extensions des constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol cumulée de 40% maximum de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².
- * les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total (les plages de plain-pied ne sont pas prises en compte).
- * les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 30 m² de leurs emprises au sol cumulées.

Les annexes et les piscines devront être implantées à 25 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

e- Cheminements à créer ou à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

f- Éléments du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4.4.

Elle est subordonnée :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article A11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

g- Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- * les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
- * les constructions et installations agricoles à *condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants ;
- * les extensions des constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol cumulée de 30% maximum de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².
- * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

h- Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques retrait-gonflement d'argile en annexe du règlement écrit de PLU.

2. DANS LE SECTEUR INONDABLE DELIMITE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires (Zone rouge ou Zone bleue) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du règlement).

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout accès privatif individuel sur la RD72 est interdit.

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile au moins égal à 3 mètres.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

2 – VOIRIE

Non réglementé

3–CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et alimentée par une conduite ayant une capacité suffisante.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b- Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales.

2 – Toute construction nouvelle doit avoir au minimum une façade implantée à 15 mètres maximum de l'emprise des autres voies.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies dont une Route Départementale : le recul s'appliquera uniquement à partir de la voie départementale.

- * Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies (sans Route Départementale) : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 2- Pour les constructions existantes, les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) dont la hauteur n'excède pas 3 m, peuvent être admis en limites séparatives.
- 3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- 4- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la berge desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 5 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comprise entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit permettre de respecter les règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.
Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).
- 2- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.
- 3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.
- 4- La hauteur des annexes à l'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

La construction sera adaptée au terrain et non l'inverse (peu de terrassement).

2. LES DISPOSITIFS ET MATERIAUX AYANT UN BONNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3. BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton...) sans enduits extérieurs sont interdits.

b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente maximum de 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la palette de matériaux annexée au règlement).

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Au sein des zones hors PPRI :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.

Au sein des zones concernées par le PPRI :

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

4. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET AUTRES

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 30 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, le type de couverture existant pourra être conservé.

c – Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites dans les teintes définies par la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

d- Menuiseries

Les menuiseries devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

e – Clôtures

Au sein des zones hors PPRI :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.

Au sein des zones concernées par le PPRI :

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

5. REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (PIECE 4-4 DU DOSSIER)

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

Ils devront être restaurés dans le respect des formes et des matériaux anciens.

La lisibilité des lignes originelles devront être conservées en cas de changement d'usage des édifices.

Les modifications des édifices devront être étudiées de façon à maintenir caractère et identité. Elles devront être réalisées suivant les logiques architecturales et constructives originelle

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

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

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

4. PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface : voir annexe du règlement écrit).

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites
- de la présence du Tarn, du Payrol et de l'Espigade

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords des cours d'eau

Dans la zone N, le document graphique a délimité **un secteur (en rouge) exposé aux crues**. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au règlement.

Les règles de prospects et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité reportées dans le plan des servitudes d'utilité publique. Ces ouvrages pourront être modifiés et surélevés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

Le secteur NL est dédié aux activités de loisirs mais est soumis à la réglementation de la zone rouge du PPR Inondation.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver le patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Des espaces boisés classés ont été délimités sur les bois du talus de la terrasse basse.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. DANS LE SECTEUR N :

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

2. DANS LE SECTEUR NL :

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. DANS LE SECTEUR N :

- a- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- b- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- c- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d- **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- * les extensions des constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol cumulée de 40% maximum de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².
- * les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total (les plages de plain-pied ne sont pas prises en compte).
- * les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 30 m² de leurs emprises au sol cumulées.

Les annexes et les piscines devront être implantées à 10 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

e- **Cheminements à créer ou à conserver :**

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

f- **Éléments du patrimoine bâti à protéger :**

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4.4.

Elle est subordonnée :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article N11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- * Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- * Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- * Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

g- **Dans les secteurs de trame verte et bleue** délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- * les constructions et installations agricoles à *condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants ;
- * les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
- * les extensions des constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol cumulée de 30% maximum de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².
- * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. DANS LE SECTEUR NL :

- * les occupations des sols et les installations légères destinées aux activités de sport et de loisirs à condition de respecter le PPRI.
- * les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. DANS LE SECTEUR INONDABLE DELIMITE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires (Zone rouge ou Zone bleue) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du règlement).

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, devant être desservi en eau, doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et alimentée par une conduite ayant une capacité suffisante.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Tout projet, devant être desservi en électricité, doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- * 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- * 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- * des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la berge desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 5 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

4- La hauteur des annexes à l'habitation mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Les constructions, par leur aspect, ne peuvent porter atteinte au milieu environnant. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. LES DISPOSITIFS ET MATERIAUX AYANT UN BONNE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;

- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3. RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

4. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

La construction sera adaptée au terrain et non l'inverse (peu de terrassement).

5. CLOTURES

Au sein des zones hors PPRI :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.

Au sein des zones concernées par le PPRI :

Conformément au PPRI :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,2 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,6 mètre. Ils seront enduits sur toutes leurs faces.

La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

6. REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (PIECE 4-4 DU DOSSIER)

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

Ils devront être restaurés dans le respect des formes et des matériaux anciens.

La lisibilité des lignes originelles devront être conservées en cas de changement d'usage des édifices.

Les modifications des édifices devront être étudiées de façon à maintenir caractère et identité. Elles devront être réalisées suivant les logiques architecturales et constructives originelle

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement étanche est interdit.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

3. PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L.151-23 du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 ont l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE DU REGLEMENT DU PLU

- **REGLEMENT DU PPRI**
 - **LEXIQUE DU REGLEMENT**
 - **RECOMMANDATIONS SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE**
 - **APPLICATION DE L'ARTICLE 13 CONCERNANT LES BOISEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES ZONES A ET N**
 - **PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES POUR LES COUVERTURES LES MENUISERIES ET LES FAÇADES**
 - **PALETTE VEGETALE PLAINE ET TERRASSE DE LA GARONNE, DU TARN ET L'AVEYRON**
-

REGLEMENT DU PPRI

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES INONDATION

=====

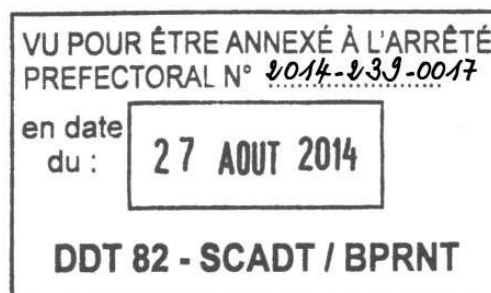


SECTEUR TARN

R E G L E M E N T

Modification

Approuvée par Arrêté Préfectoral N° 2014-239-0017 du 27 août 2014



R E G L E M E N T P . P . R .

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1 : Champ d'application territorial

Article 1-2 : Régime d'autorisation

Article 1-3 : Effet du P.P.R.

Article 1-4 : Zonage

Article 1-5 : Contenu du règlement

Article 1-6 : Infractions

Article 1-7 : Définitions

TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME

Chapitre 2-1 : Dispositions applicables en zone rouge

Chapitre 2-2 : Dispositions applicables en zone R1

Chapitre 2-3 : Dispositions applicables en zone R2

Chapitre 2-4 : Dispositions applicables en zone R3

Chapitre 2-5 : Dispositions applicables en zone R4

Chapitre 2-6 : Dispositions applicables en zone R5

Chapitre 2-7 : Dispositions applicables en zone R6

Chapitre 2-8 : Dispositions applicables en zone R7

Chapitre 2-9 : Dispositions applicables en zone Bleue

Chapitre 2-10 : Dispositions applicables en zone B1

TITRE III - REGLES DE CONSTRUCTION

Article 3-1 : Dispositions applicables aux biens et activités futurs

Article 3-2 : Dispositions applicables aux biens et activités existants

Article 3-3 : Mesures individuelles de prévention sur les constructions neuves

Article 3-4 : Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs de Villebourbon et Sapiac

TITRE IV - GESTION DES OUVRAGES EN RIVIERE

TITRE V - MESURES COLLECTIVES DE PREVENTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1: Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au secteur dénommé Tarn qui englobe les communes de:
ALBEFEUILLE LAGARDE - AUTY - BARRY D'ISLEMADE - BOUDOU - BRESSOLS - CAMPSAS - CANALS -
CORBARIEU - FABAS - LABARTHE - LABASTIDE DU TEMPLE - LABASTIDE ST PIERRE - LACOURT ST
PIERRE - LAFRANCAISE - LA SALVETAT BELMONTET - LAVILLEDIEU DU TEMPLE - LES BARTHES -
LIZAC - MEAUZAC - MOISSAC - MOLIERES - MONCLAR DE QUERCY - MONTAUBAN - MONTBARTIER
- MONTBETON - MONTFERMIER - MONTPEZAT DE QUERCY - NOHIC - ORGUEIL - PUYCORNET -
REYNIES - ST NAUPHARY - ST VINCENT D'AUTEJAC - VARENNES - VAZERAC - VERLHAC TESCOU -
VILLEBRUMIER

Il détermine les mesures d'interdiction ou de prévention à mettre en oeuvre pour répondre aux objectifs suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut pas être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquable du fait de la proximité de l'eau et du caractère naturel des vallées concernées.

Sur le territoire inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles ont donc été délimitées :

- les zones d'expansion de crues à préserver, qui sont les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés, où la crue peut stocker un volume d'eau important, comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport...
- les zones d'aléas les plus forts, déterminés en fonction des hauteurs d'eau atteintes par une crue de référence qui est la plus forte connue ou si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.

En application de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40-1 à 40-7, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur (règlements d'urbanisme et règlements de construction).

Article 1-2 : Régime d'autorisation

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux, ouvrages, installations et occupation du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme ou par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Article 1-3 : Effets du plan de prévention des risques naturels prévisibles

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du
Règlement PPRI secteur Tarn
modification approuvée par arrêté préfectoral n° 2014-239-0017 du 27 août 2014

présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concerné par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé aux Plans d'Occupation des sols ainsi qu'aux Plans locaux d'urbanisme, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles, lors de l'édification de constructions nouvelles, ou lors de travaux de restauration de bâtiments existants nécessitant soit une déclaration préalable, soit un permis de construire au titre du Code de l'Urbanisme, peut conditionner la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'inondation, si les biens endommagés étaient couverts par un contrat d'assurance dommages.

Dans tous les cas, l'indemnisation des dommages au titre des risques naturels prévisibles est subordonnée à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle par arrêté ministériel.

Article 1- 4 : Zonage

1-4-1 La zone rouge comprend les zones où les hauteurs ou les vitesses de submersion sont telles que la sécurité des biens et des personnes ne peut être garantie ; sont également classées en zone rouge les zones non urbanisées qui sont des champs d'expansion de crues, ainsi que la totalité des zones submersibles non couvertes par un système de prévision des crues.

1-4-2 La zone bleue est une zone déjà urbanisée couverte par un système de prévision des crues où, pour la crue de référence, les hauteurs de submersion sont inférieures ou égales à 1 m d'eau et les vitesses de courant inférieures ou égales à 0,50 m/s, dans laquelle il est possible, à l'aide de prescriptions, de préserver les biens et les personnes.

1-4-3 Cas particuliers

Les centres urbains denses, en zone de forte submersion, sont soumis à la réglementation de la zone rouge avec de légères adaptations, compte tenu de leur histoire, d'une occupation du sol importante, de la continuité du bâti et de la mixité des usages entre logements, commerces et services. Ils sont classés R1.

Les zones d'activité soumises à un aléa fort mais protégées par une digue contre la crue centennale au moins, et couvertes par un système de prévisions des crues, seront soumises à une réglementation adaptée de la zone bleue pour les bâtiments à usage professionnel et de celle de la zone rouge pour les autres types de construction. Elles sont classées R2.

Sur la commune de Montauban, dans les quartiers de Sapiac et Villebourbon, plusieurs zones spécifiques d'application particulière de la zone rouge et de la zone bleue sont définies (R3 à R7 et B1) avec un règlement dédié

Article 1-5 : Contenu du règlement

Les mesures de prévention définies par le règlement sont destinées à préserver les champs d'expansion des crues, à favoriser le libre écoulement de celles-ci et à limiter les dommages aux biens et activités existants ou futurs, conformément à l'article 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995. Elles consistent soit en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols, soit en des

mesures de prévention destinées à réduire les dommages.

Ces mesures sont regroupées en quatre familles :

- dispositions d'urbanisme, contrôlées lors de la délivrance des autorisations relevant du Code de l'Urbanisme ;
- règles de construction appliquées sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage ;
- mesures relatives à la gestion des ouvrages en lit mineur, dont l'ignorance peut engager la responsabilité du maître d'ouvrage concerné ;
- mesures préventives de protection susceptibles d'être mises en oeuvre par des collectivités territoriales ou par des associations syndicales de copropriétaires.

Article 1-6 : Infractions

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention de risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 1-7 : Définitions

Crue de référence

Crue historique la plus forte connue, ou crue centennale calculée, lorsque celle-ci est supérieure.

Cote de référence

Cote de la crue de référence majorée de 0,20 m.

Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol au sens du PPRI

Règlement PPRI secteur Tam
modification approuvée par arrêté préfectoral n° 2014-239-0017 du 27 août 2014

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, mesuré au nu des murs extérieurs ou des ouvrages (poteaux)

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée.

Etablissements recevant du public (E.R.P.) sensibles

Au sens du présent P.P.R., sont considérés comme sensibles les établissements figurant dans le tableau ci-après :

Salles d'audition, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usages multiples
Hôtels, pensions de famille, etc...
Salles de danse et salles de jeux
Etablissements d'enseignement et des colonies de vacances • écoles maternelles • autres établissements d'enseignement • internats • colonies de vacances
Etablissements de soins
Parcs de stationnement couverts

TITRE II : DISPOSITIONS D'URBANISME

Les dispositions contenues dans le présent titre ont valeur de dispositions d'urbanisme opposables notamment aux autorisations d'occupation du sol visées par les livres III et IV du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent justifier des refus d'autorisation ou des prescriptions conditionnant leur délivrance.

CHAPITRE 2-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

2-1-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-1-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-1-1-2 et 2-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-1-1-2 : Sont autorisés:

- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol.
- Peuvent exceptionnellement être admis les logements de fonction liés aux exploitations agricoles, sous réserve du respect des 4 conditions suivantes (conditions cumulatives):
 - la construction est située dans une zone classée à vocation agricole par le document d'urbanisme opposable,
 - la construction est implantée dans le périmètre du siège d'exploitation,
 - le pétitionnaire justifie, par tout document nécessaire, le lien et la nécessité du logement pour l'exercice de l'activité agricole, notamment lors qu'existe déjà sur l'exploitation un autre logement,
 - le plancher utile du logement est édifié au-dessus de la cote de référence ; toutefois, dans le cas où la hauteur atteinte par la crue de référence au-dessus du terrain naturel est supérieure à 3 m, le logement peut être de type « duplex » et comporter un seul niveau au-dessus de la cote de référence (plancher « refuge »).
- Les bâtiments techniques des exploitations agricoles. Cependant, les bâtiments d'élevage ne pourront être admis que si la hauteur de la crue de référence est inférieure à 1 m et si le plancher utile est situé au-dessus de la cote de référence.
- Les bâtiments annexes à des habitations existantes sur la même unité foncière (garages, abri de jardin) ne comportant qu'une seule ouverture à usage de porte de service ou de garage et limités à

25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Les clôtures agricoles constituées au maximum de 3 fils superposés avec poteaux distants d'au moins 3 mètres.
- Les clôtures végétales dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.
- Les clôtures « fusibles » si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.
- Les haies agricoles « coupe-vent » justifiées par la nature des cultures pratiquées.
- Les cultures annuelles et les pacages.
- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées sera interdit.
- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les travaux de protection des zones urbaines denses après étude hydraulique justifiant l'absence d'effet négatif induit sur les zones adjacentes ou préconisant des mesures compensatoires.
- Les remblais, le stockage de matériaux et la création de carrière, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux et ouvrages directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique,
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes et de câbles à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les stations de traitement des eaux, à la condition de prévoir une protection adaptée contre une crue au moins centennale.

2-1-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-1-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage), sans accroître la population exposée ni le nombre de logements.
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- La reconstruction à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles.
- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire, et à l'exclusion de toute création de logements non liée à l'activité agricole, ou d'établissements recevant du public sensible.
- L'extension des bâtiments agricoles (autres que ceux destinés à l'élevage), sous réserve d'assurer le stockage des produits sensibles ou polluants au-dessus du niveau de la crue de référence.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensible, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.P.R.
- Dans les terrains de camping existants, la reconstruction à l'identique ou l'extension des sanitaires dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à la condition expresse que ces travaux n'aient pas pour objet d'augmenter la capacité d'accueil autorisée.
- L'extension des stations de traitement des eaux existantes.

CHAPITRE 2-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R1

2-2-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-2-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-2-1-2 et 2-2-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.

- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- Les terrains de camping.

Article 2-2-1-2 : Sont autorisés:

- La construction d'équipements publics techniques ou de loisirs destinés à la vie des habitants du quartier et à condition qu'ils n'aient pas pour effet de densifier la population.
- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol.
- Les bâtiments annexes à des habitations existantes sur la même unité foncière (garages, abri de jardin) ne comportant qu'une seule ouverture à usage de porte de service ou de garage et limités à 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures fusibles si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.

2-2-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-2-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage).
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- La reconstruction des bâtiments vétustes, dans la limite du COS existant majoré de 20 %, éventuellement avec changement de destination. Cette reconstruction ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de créer ou d'étendre un établissement recevant du public sensible, et le plancher utile de ceux-ci sera édifié au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles.

- La réhabilitation des bâtiments existants, y compris la modification des ouvertures.
- Les changements de destination des immeubles, à l'exception de la création de logements et d'établissements recevant du public sensibles. Les bâtiments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire pourront cependant faire l'objet d'une dérogation quant à leur destination pour les niveaux situés au-dessus de la crue de référence.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.P.R.
- La mise aux normes sans augmentation de leur capacité d'accueil, des activités existantes y compris les établissements recevant du public, par aménagement ou extension.

CHAPITRE 2-3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R2

2-3-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-3-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-3-1-2 et 2-3-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située au-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence, de produits de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- Les terrains de camping.

Article 2-3-1-2 : Sont autorisés

- Les bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureaux.
- Les établissements recevant du public, autres que les établissements recevant du public sensibles.
- La construction d'équipements publics techniques ou de loisirs destinés à la vie des habitants du quartier et à condition qu'ils n'aient pas pour effet de densifier la population.
- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol.

- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures fusibles si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.

2-3-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-3-2-1 : Sont autorisés

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage).
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- La reconstruction des bâtiments vétustes, dans la limite du COS existant. Cette reconstruction ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ; le plancher utile de ceux-ci sera édifié au-dessus de la cote de référence.
- La réhabilitation des bâtiments existants, y compris la modification des ouvertures.
- Les changements de destination des immeubles, à l'exception de la création de logements et d'établissements recevant du public sensibles.
- La mise aux normes sans augmentation de leur capacité d'accueil, des activités existantes y compris les établissements recevant du public, par aménagement ou extension.
- L'extension des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles.

2-3-3 : Règles d'implantation des occupations admises

- Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'emprise au sol cumulée des bâtiments situés sur chaque unité foncière ne dépasse par un coefficient d'emprise au sol de 0,25. Toutefois, ce coefficient pourra être dépassé lors de la réalisation de travaux de mise en conformité, soit des bâtiments, soit des process de fabrication, imposés par de nouvelles réglementations ou par de nouvelles technologies.

CHAPITRE 2-4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R3 (quartier du Treil à Montauban)

2-4-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs :

Article 2-4-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article 2-4-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol celui-ci étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de terrains de campings, l'installation de mobil home, d'H.L.L., de parkings ou d'aires de stationnement.
- Les piscines extérieures à l'exception de celles visées à l'article 2-4-1-2 ci-après.
- L'implantation de nouveaux transformateurs.

Article 2-4-1-2 : Sont autorisés:

- L'aménagement d'espaces verts, de jardins d'agrément, de jardins-potagers, la plantation de haies d'une hauteur limitée à 1,20 m et les arbres et arbustes d'essences locales.
- Les bassins d'agrément de moins de 20 m².
- L'installation temporaire de piscines collectives non couvertes.
- Les aménagements de plaine ou d'aire de jeux ainsi que les équipements ou superstructures de jeux sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux du Tarn en cas d'inondation.
- Des travaux de déblaiements destinés à rétablir le libre écoulement des eaux du Tarn en rive gauche.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs dans la limite de 25m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol.

2-4-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-4-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante et de mise aux normes des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- La reconstruction totalement à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public.

CHAPITRE 2-5: DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R4

(quartiers Villebourbon et Sapiac à Montauban)

Dans cette zone, un secteur (R4h) admet les établissements hôteliers, dans le cadre de l'application du

principe de compensation, dès lors que les lieux de sommeil sont placés à minima au niveau R+1 et si l'établissement dispose obligatoirement d'une veille 24h/24h connectée au dispositif d'alerte du plan communal de sauvegarde.

2-5-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-5-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, aménagements, travaux, digues, remblais, clôtures, haies, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-5-1-2 et 2-5-1-3 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- Les parkings couverts et fermés au-dessous des voies actuelles ou à créer.

Article 2-5-1-2 : Sont autorisés par application d'un principe de compensation, et sous réserve de ne pas aggraver le risque, ni d'en provoquer de nouveau :

Les opérations de construction ou d'aménagement rendues possibles par une ou plusieurs opération(s) de démolition (par compensation) réalisée dans les zones R3, R4 et R7 du présent PPRI, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée au risque inondation.

Le système de compensation prévu à l'alinéa précédent sera appliqué selon les modalités suivantes:

Destination Surface	Logement/bureaux et services/commerces/artisanat/hôtel en secteur R4h	Activités industrielles/Entrepôts
Ratio	1 équivalent habitant pour 30 m ² de surface de plancher	1 équivalent habitant pour 50 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol

Sur ce principe sont autorisés :

- Les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitation dont le plancher habitable est situé au minimum 0,20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn, et sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol ou de cave.
- Les opérations de construction ou d'aménagement comportant des activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux, sous le niveau des plus hautes eaux connues du Tarn, sous réserve de l'aménagement d'une pièce ou d'un étage refuge, destiné exclusivement à ces activités et situé 0,20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn.
- Les établissements recevant du public (ERP) sensibles, à l'exclusion des ERP sensibles d'accueil de nuit.

- En secteur R4h les établissements hôteliers.

Article 2-5-1-3 : Sont également autorisés mais non soumis à l'application du principe de compensation visé à l'article précédent :

- Les équipements publics liés à la vie de quartier, et l'aménagement d'espaces publics.
- La construction de piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, ainsi que les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou de douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs existants à la date d'approbation de la révision du PPR inondation.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs limités à 25 m² de plancher ou d'emprise au sol à usage collectif ou individuel au niveau des terrains ou des voies actuelles.
- Les garages, abris de jardin, vérandas, appentis, auvents et autres dépendances ou annexes d'habitations sur la même unité foncière au niveau des terrains ou des voies actuelles et limités à 25m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Les clôtures végétales et les haies, limitées à 1,20 m de haut.
- Les clôtures ou palissades ajourées limitées à 1,80 m de haut.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré ou ajouré, à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,80 m.

2-5-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-5-2-1 : Sont autorisés par application d'un principe de compensation, et sous réserve de ne pas aggraver le risque, ni d'en provoquer de nouveau :

- Les opérations de réhabilitation et de réaménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants visant à créer des logements, rendues possibles par la mise en oeuvre d'une compensation (opération de démolition réalisée dans les zones R3, R4 et R7 ou réaffectation de surfaces de plancher) dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée au risque inondation.
- L'extension d'un bâtiment existant d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m² pour un usage d'habitation rendue possible par une opération de démolition réalisée dans les zones R3, R4 et R7 du présent PPRI dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances.
- En secteur R4h les opérations de réhabilitation visant à créer des établissements hôteliers.
- Les opérations prévues aux alinéas précédents sont soumises au système de compensation qui sera appliqué selon les modalités suivantes :

Destination Surface	Logement/bureaux et services/commerces/artisanat/hôtel en secteur R4h	Activités industrielles/Entrepôts
Ratio	1 équivalent habitant	1 équivalent habitant

	pour 30 m2 de surface de plancher	pour 50 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol
--	-----------------------------------	--

Les planchers des logements ainsi créés ou agrandis seront placés 0,20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn.

Article 2-5-2-2 : Sont également autorisés mais non soumis à l'application du principe de compensation visé à l'article précédent :

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- La reconstruction à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit.

En secteur R4h la reconstruction à l'identique des établissements hôteliers détruits par suite d'un sinistre autre qu'inondation.

- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn, y compris avec construction d'un étage), sans accroître la population exposée ni le nombre de logements. En particulier, pour les établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit existants, la surélévation ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de résidents.

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles de nuit, dans la limite de :

- 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du P.P.R i. Tarn initial daté du 22/12/99, si l'extension est supérieure à 40 m².
- 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sinon

- Les changements de destination des immeubles qui ne visent pas à créer de nouveaux logements ou établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit. Les bâtiments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire pourront cependant faire l'objet d'une dérogation quant à leur destination pour les niveaux situés au-dessus de la crue de référence.

CHAPITRE 2-6: DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R5

(zone d'habitat diffus de Sapiac à Montauban)

2-6-1: Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-6-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article 2-6-1-2 ci-après.

- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher

située en dessous du niveau du terrain naturel.

- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.

Article 2-6-1-2 : Sont autorisés:

- L'aménagement d'espaces publics

- Les bâtiments et annexes sanitaires, techniques, agricoles ou de loisirs limités à 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Les châssis et les serres de production pour le maraîchage.

- Les bâtiments annexes à des habitations existantes sur la même unité foncière (garages, abris de jardin, vérandas, auvents, appentis, buanderies, celliers) limités à 25m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Les clôtures agricoles constituées au maximum de 3 fils superposés avec poteaux distants d'au moins 3 mètres.

- Les clôtures végétales dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.

- Les clôtures ajourées constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (barreau, grille, grillage), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,80 m.

- Les clôtures «fusibles» limitées à 1,80 m de haut si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.

- Les plantations d'arbres ou d'arbustes en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres.

- Les constructions, les locaux techniques, les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés et liés aux équipements sportifs ou de loisirs existants sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation dans le voisinage immédiat.

- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.

- Les travaux de protection des zones urbaines denses après étude hydraulique justifiant l'absence d'effet négatif induit sur les zones adjacentes ou préconisant des mesures compensatoires.

- Les remblais, le stockage de matériaux et la création de carrière, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.

- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

- Les travaux et ouvrages directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.

- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes, de câbles, de poteaux, de

pylônes et de postes électriques et de transformateurs à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.

- Les stations de traitement des eaux, à la condition de prévoir une protection adaptée contre une crue au moins centennale.

2-6-2: Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-6-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- L'aménagement dans un bâtiment existant de locaux nécessaires à la vie du quartier.

- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn, y compris avec construction d'un étage), sans accroître la population exposée ni le nombre de logements. En particulier, pour les établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit existants, l'extension ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de résidents.

- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.

- La reconstruction à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public d'accueil de nuit.

- Les changements de destination des locaux, à l'exception de la création de logement, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire, et à l'exclusion de toute création d'établissements recevant du public d'accueil de nuit.

- L'extension des bâtiments agricoles (autres que ceux destinés à l'élevage), sous réserve d'assurer le stockage des produits sensibles ou polluants au-dessus du niveau de la crue de référence.

- Les extensions des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, compté à la date d'approbation du PPRI initial le 22/12/1999.

- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public d'accueil de nuit, dans la limite de :

- 20% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date de la première approbation du P.P.R.I. Tarn (daté du 22/12/99) si l'extension est supérieure à 40 m²
- 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sinon.

- L'extension équipements sportifs ou de loisirs existants sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation dans le voisinage immédiat.

- L'extension des stations de traitement des eaux existantes (production d'eau potable et d'eaux usées).

CHAPITRE 2-7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R6

(Zone commerciale de Sapiac à Montauban)

2-7-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-7-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article 2-7-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.

Article 2-7-1-2 : Sont autorisés :

- Les bâtiments annexes à des habitations existantes sur la même unité foncière (garages, abri de jardin, auvent, véranda, appentis) limités à 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- L'aménagement d'espaces publics et les équipements qui leurs sont liés.
- Les clôtures agricoles constituées au maximum de 3 fils superposés avec poteaux distants d'au moins 3 mètres.
- Les clôtures végétales dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré ou ajouré (barreaux, grilles, grillage, palissades en bois, etc), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,80 m.
- Les clôtures «fusibles» limité à 1,80 m si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les travaux de protection des zones urbaines denses après étude hydraulique justifiant l'absence d'effet négatif induit sur les zones adjacentes ou préconisant des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux et ouvrages directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux liés aux infrastructures publiques, y compris la pose de poste ou de transformateurs électriques placés au minimum à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, ainsi que la pose de lignes, de câbles et de pylônes électriques à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.

- Les stations de traitement des eaux, à la condition de prévoir une protection adaptée contre une crue au moins centennale.

2-7-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-7-2-1 : Sont autorisés:

- La démolition et la reconstruction sur la même unité foncière de bâtiments abritant une activité existante à la date d'approbation du premier PPR i Tarn (daté du 22/12/99), à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit, avec possibilité d'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante et sous réserve que les planchers utiles soient édifiés au-dessus de la cote NGF 84,05m. La surface prise en compte est celle existante à la date d'approbation du premier PPR i Tarn (daté du 22/12/99).

Les bâtiments ainsi reconstruits pourront abriter une ou plusieurs activités, que ce soit l'activité initiale ou une nouvelle activité commerciale, de bureaux, de services ou artisanale.

Les reconstructions autorisées devront être de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment au travers des règles constructives appliquées (cf titre III).

- La démolition et la reconstruction sur la même unité foncière d'un bâtiment existant à usage d'habitation, en vue de la création d'une activité commerciale, de bureaux, de services ou artisanale, dans la limite de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du premier PPR i Tarn (daté du 22/12/99), augmentée de 20 %, et sous réserve que les plancher utiles soient édifiés au-dessus de la cote NGF 84,05m.

Les reconstructions autorisées devront être de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment au travers des règles constructives appliquées (cf titre III).

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn, y compris avec construction d'un étage), sans accroître la population exposée ni le nombre de logements. En particulier, pour les établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit existants, la surélévation ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de résidents.

- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.

- Les changements de destination des locaux, y compris l'aménagement et la modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire, et à l'exclusion de toute création de logement ou d'établissements recevant public sensibles d'accueil de nuit.

- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements compté à la date d'approbation du P.P.R i. Tarn initial daté du 22/12/99.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit.

- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit, dans la limite de :
 - 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du P.P.R i. Tarn initial daté du 22/12/99, si l'extension est supérieure à 40 m².
 - 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sinon.

CHAPITRE 2-8 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R7

(zone du stade de Sapiac à Montauban)

2-8-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs :

Article 2-8-1-1 : Sont interdits :

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article 2-8-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol étant défini comme une surface de plancher située au-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de terrains de campings, l'installation de mobil home, d'H.L.L.
- Les piscines extérieures.
- L'implantation de nouveaux transformateurs.

Article 2-8-1-2 : Sont autorisés

- Les constructions et les superstructures liées aux équipements sportifs ou de loisirs existants, ainsi que les locaux techniques, les locaux associés à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches.
- L'aménagement d'espaces verts, de jardins d'agrément, de jardins-potagers, la plantation de haies d'une hauteur limitée à 1,20 m et les arbres et arbustes d'essences locales.
- Les bassins d'agrément de moins de 20 m².
- Les aménagements de plaine ou d'aire de jeux ainsi que les équipements ou superstructures de jeux sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux du Tarn en cas d'inondation.
- La démolition de bâtiments, d'installations et d'habitations vétustes, anciens, menaçant ruine, insalubres ou frappés d'un arrêté de péril.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs dans la limite de 25m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol.

2-8-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-8-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante et de mise aux normes des biens et

activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- L'aménagement et l'extension des constructions et superstructures liées aux équipements sportifs ou de loisirs existants.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles d'accueil de nuit.

CHAPITRE 2-9 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

La zone « bleue » est une zone d'enjeux urbains, couverte par un système public d'annonce des crues et où l'aléa de la crue de référence est faible ($H = 1,00$ m, $V = 0,50$ m/s).

2-9-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-9-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2.9.1.2 et 2.9.2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionné dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-9-1-2 : Sont autorisés

- Les constructions à usage de logement ou de bureau dont le plancher utile est édifié au-dessus de la cote de référence.
- Les activités commerciales, industrielles, artisanales, de loisirs et de sport, et les équipements publics techniques ou de loisirs, si le plancher utile est situé au-dessus de la cote de référence.
- La construction au niveau du terrain naturel des annexes à l'habitation dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- La construction des piscines.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs.
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.

- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées est interdit.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes, de câbles ou de canalisations à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les créations de digue de protection des zones urbaines denses si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif ou définit des mesures compensatoires.
- Les stations de traitement des eaux avec protection adaptée des installations sensibles.

Article 2-9-1-3 : Règles d'implantation des occupations admises

- L'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement et la longueur de la façade perpendiculaire à ce flux doit être inférieure à 25 mètres.

2-9-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-9-2-1 : Sont autorisés :

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage).
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- Les reconstructions et extensions des biens existants, dont le plancher utile est situé au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles.
- L'extension au niveau du terrain naturel (et dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée par unité foncière) des constructions existantes lorsque des motifs d'ordre technique, fonctionnels ou économiques le justifie. Peut également être admise l'extension à niveau

des activités existantes sur la même unité foncière, à l'exception des établissements recevant du public sensibles, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.P.R.

- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire.

Article 2-9-2-2 : Dans les campings existants et s'il n'y a pas augmentation de la capacité d'accueil, peuvent être autorisés :

- La construction de bureaux, du logement du gardien, si le plancher utile des constructions est situé au dessus de la cote de référence.

- La reconstruction de bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante.

- L'extension des sanitaires au niveau du terrain naturel, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

CHAPITRE 2-10 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE B1

(zone de la gare dans le quartier Villebourbon à Montauban)

La zone B1 est une zone d'enjeux urbains, couverte par un système public d'annonce des crues et où l'aléa de la crue de référence est faible ($H < 1,00$ m, $V = 0,50$ m/s).

2-10-1: Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-10-1-1 : Sont interdits:

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2.10.1.2 et 2.10.2 1 ci-après.

- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel.

- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionné dans la nomenclature des installations classées.

- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-10-1-2 : Sont autorisés

- Les constructions à usage de logement dont le plancher utile est édifié au minimum 0,20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn et sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol ou de cave.

- Les constructions liées à des activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux si le plancher utile est édifié 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn. Une implantation au-dessous des plus hautes eaux connues du Tarn peut être envisagée sous réserve de l'aménagement d'une pièce ou d'un étage refuge, destiné exclusivement à ces activités et situé 0.20

m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn.

- Les établissements recevant du public (ERP) sensibles à l'exclusion des ERP sensibles d'accueil de nuit.
- Les équipements publics liés à la vie de quartier, et l'aménagement d'espaces publics.
- La construction au niveau du terrain naturel des annexes à l'habitation dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- La construction des piscines.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs.
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1.80 m.
- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées est interdit.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes, de câbles ou de canalisations à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les créations de digue de protection des zones urbaines denses si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif ou définit des mesures compensatoires.
- Les stations de traitement des eaux avec protection adaptée des installations sensibles.

2-10-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-10-2-1 : Sont autorisés:

- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn, y compris avec construction d'un étage).
- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs

effets.

- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire.
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- Les reconstructions et extensions des biens existants, dont le plancher utile est situé 0.20 m au-dessus des plus hautes eaux connues du Tarn.
- La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, surface des planchers, d'emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant des publics sensibles d'accueil de nuit.
- L'extension au niveau du terrain naturel (et dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée par unité foncière) des constructions à usage d'habitation existantes lorsque des motifs d'ordre technique, fonctionnels ou économiques le justifie. Peut également être admise l'extension à niveau des activités existantes sur la même unité foncière, à l'exception des établissements d'accueil de nuit, dans la limite de :
 - 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du P.P.R i. Tarn initial daté du 22/12/99, si l'extension est supérieure à 40 m².
 - 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sinon.

TITRE III : REGLES DE CONSTRUCTION

Les règles du présent titre valent règles de construction au sens du Code de la construction et de l'habitation et figurent au nombre de celles que le Maître d'ouvrage s'engage à respecter lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Leur non respect, outre le fait qu'il constitue un délit, peut justifier une non indemnisation des dommages causés en cas de crue (article L 125-6 du Code des Assurances). Elles sont applicables dans toutes les zones rouges, bleues, B1, R1 à R8.

Article 3-1 : Dispositions applicables aux biens et activités futurs

- Toutes les constructions et installations doivent être édifiées sur des piliers isolés ou sur vide sanitaire, à l'exception des parties annexes qui pourront reposer sur un plancher dit en terre plein, au niveau du terrain naturel.
- Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le bon sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.
- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence doivent comporter une arase étanche.
- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux étanches aux infiltrations.
- Les revêtements de sols et de murs, les protections phoniques et thermiques situés au-dessous de

la cote de référence doivent être réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau.

- Les compteurs électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence.
- Les équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les appareils électroménagers doivent être placés au-dessus de la cote de référence.
- Le mobilier d'extérieur de toute nature doit être fixé ou doit pouvoir être rangé dans un local clos.
- Les réseaux de chaleur doivent être équipés d'une protection thermique hydrophobe.
- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- S'il est nécessaire que le profil en long des voies d'accès se situe au-dessus de la cote de référence, ces voies doivent être équipées d'ouvrage de décharge dont l'ouverture permettra l'écoulement de la crue. Elles doivent être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

Article 3-2 : Dispositions applicables aux biens et activités existants

Lors d'une extension, d'une première réfection ou de la première indemnisation suite à un sinistre :

1°) Les menuiseries (portes, fenêtres, vantaux...), les revêtements de sols et murs, les protections phoniques et thermiques situées au-dessous de la cote de référence seront reconstitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

2°) Les compteurs électriques seront remplacés à une cote égale ou supérieure à la cote de référence.

3°) Les réseaux électriques intérieurs seront dotés d'un dispositif de mise hors service automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence.

Les reconstructions autorisées pourront s'accompagner de mesures de réduction de la vulnérabilité permettant de diminuer les dommages et favorisant un retour à un fonctionnement normal plus rapide : choix des matériaux, vide sanitaire visitable, plancher utile en légère pente, installations sensibles hors d'eau, sécurisation des réseaux, création de niveau refuge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements recevant du public sensible d'accueil de nuit.

Article 3-3 : Mesures individuelles de prévention sur les constructions neuves

Des dispositifs d'étanchement des ouvertures (batardeaux) devront permettre de se protéger jusqu'à au moins 1m de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les murs et les planchers seront conçus pour résister à la pression hydraulique générée par ces dispositifs.

Article 3-4 : Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs de Villebourbon et Sapiac sur la commune de Montauban (Zones B1 – R1 – R3 – R4 – R5 – R6 – R7)

Les constructions neuves, réhabilitations, extensions ou reconstructions de bâtiments existants pourront s'accompagner de dispositifs de réduction de la vulnérabilité permettant de diminuer les dommages et favorisant un retour à un fonctionnement normal plus rapide, tels que :

- utilisation de matériaux insensibles à l'eau
- création de vides sanitaires visitables
- mise en œuvre de planchers bas en légère pente
- mise hors d'eau de toutes les installations sensibles (installations électriques, chauffage, électroménager...)
- sécurisation des réseaux

TITRE IV : GESTION DES OUVRAGES EN RIVIERE

Les ouvrages installés dans les cours d'eaux présentent une grande variété de situations liée à :

- leur vocation (usage hydroélectrique, retenue de prise d'eau, loisir, aménagement hydraulique, passe à poissons, ouvrage désaffecté...).
- leur structure et leur dimensionnement : chaussées de moulins, seuils, épis de protection de berges, digues, vannes clapets, barrage poids, barrages voûte, canaux.

Les ouvrages d'art (pont routier, pont ferroviaire, pont-canal...) influencent également le libre écoulement des eaux lors des crues (profil des piles, section hydraulique, remblais et ouvrages de décharge en lit majeur).

Un défaut d'entretien des ouvrages, et de leurs débouchés hydrauliques, peut conduire, par la présence d'embâcles, à l'exhaussement des eaux en amont de l'aménagement, et à une modification locale de la zone inondable.

Les embâcles peuvent modifier la propagation de l'onde de crue et conduire jusqu'à la ruine complète de certains ouvrages.

De même, la loi sur l'eau du 2 janvier 1992, soumet au régime des autorisations, les ouvrages entraînant une différence de niveau de 35 cm, ou constituant un obstacle à l'écoulement des eaux ainsi que les installations fonctionnant par éclusées (nomenclatures 2.40/ 2.41/ 2.53).

L'entretien courant, notamment l'enlèvement des embâcles, ainsi que les opérations devant garantir la pérennité d'un ouvrage et le maintien de son débouché hydraulique, sont à la charge du maître d'ouvrage et sous sa responsabilité.

L'évacuation des matériaux résultant de l'entretien des ouvrages (terre, gravats, végétaux, bois mort, souche...) pour assurer un débouché hydraulique nominal, s'effectuera par voie terrestre (route, voies ferrées).

Le service déconcentré de l'Etat, en charge de la police des eaux, sera amené à veiller à la bonne conduite de ces travaux d'entretien et à dresser procès-verbal en cas de non-respect des règles de gestion édictées par le présent plan de prévention des risques naturels prévisibles.

TITRE V : MESURES COLLECTIVES DE PREVENTION

Les mesures d'alerte et d'information des populations sont organisées par les communes, à partir des informations diffusées par le Service Interministériel Départemental de la Protection Civile.

Dans les zones R2, des mesures particulières sont prises par les maires concernés pour :

- assurer la surveillance et l'entretien des digues ;
- mettre en place une procédure spécifique d'alerte et d'évacuation des populations ;
- définir les conditions de vidange de ces zones.

Règlement modifié approuvé par arrêté Préfectoral n° 2014-239-0017 du 27 août 2014

LEXIQUE DU REGLEMENT

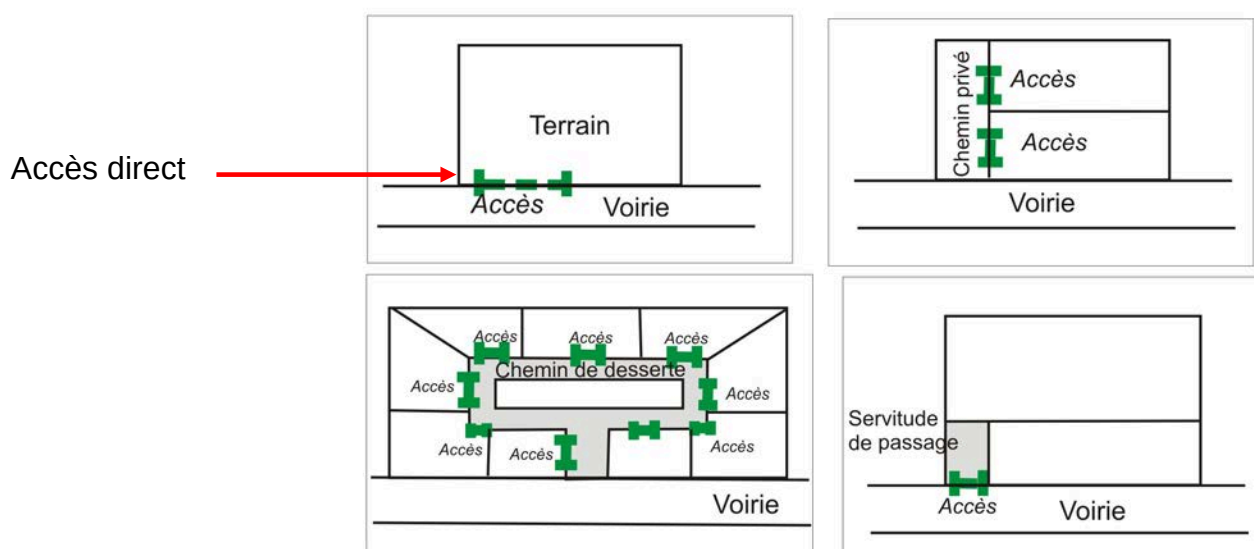
ACCES

La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

L'accès correspond selon le cas à :

- ❖ Un linéaire de façade du terrain (portail).
- ❖ Un linéaire de façade de la construction (porche).
- ❖ L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).

Schéma définition accès



Accès privé : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

ANNEXES

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

BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, mobiliers urbains, terrasses, murs isolés...

CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

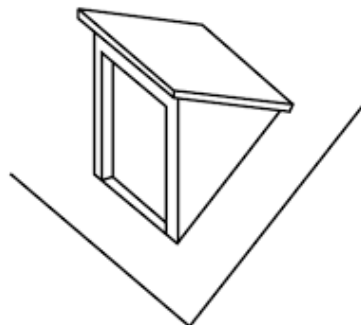
CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

CHIEN-ASSIS

Un **chien-assis** est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.



CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Par arrêté ministériel du 10 novembre 2016, les destinations et sous-destinations de constructions ont été définies.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de

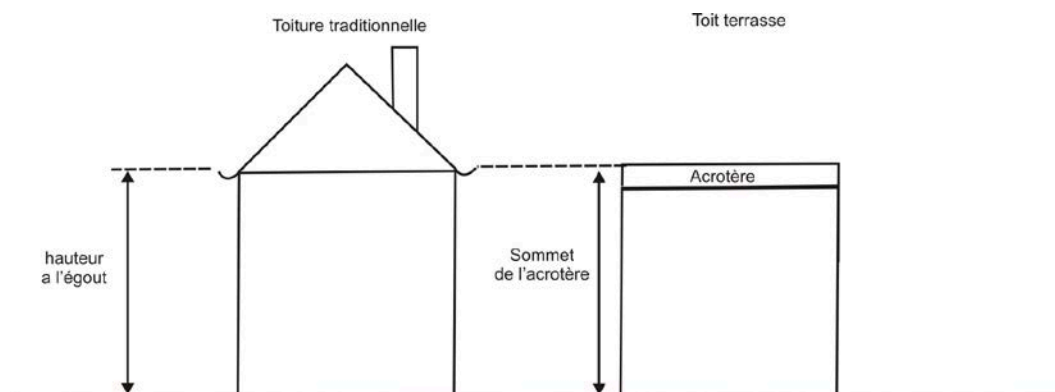
Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'eau résiduaire industrielle désigne l'eau qui provient des activités industrielles. L'eau résiduaire industrielle est différente des eaux usées domestiques et ses caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elle peut également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques, des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement de la part des industriels avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte. Elles sont mêlées aux eaux domestiques que lorsqu'elles ne présentent plus de danger pour les réseaux de collecte et ne perturbent pas le fonctionnement des stations de traitement.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

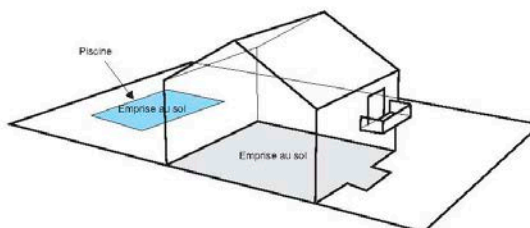


Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.

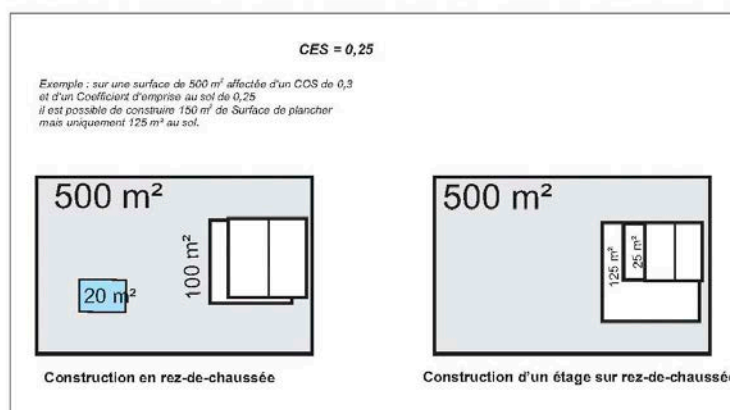
EMPRISE AU SOL

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- ✕ des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- ✕ des jardins et des espaces verts de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement sont interdites (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichement ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordés.

ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

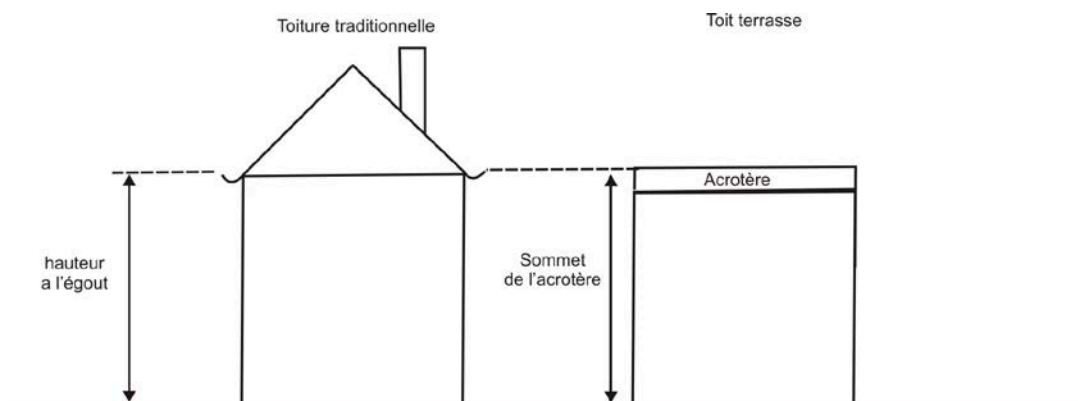
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).



IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES

LIMITE SEPARATIVE

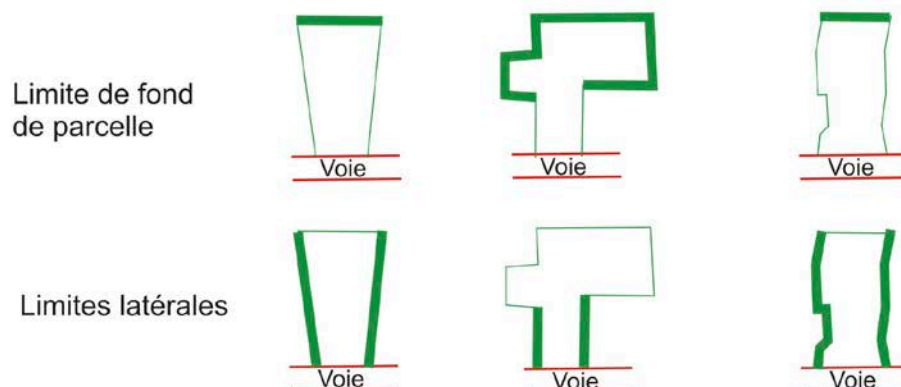
Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation



MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

PIECES PRINCIPALES

Pièces d'habitation dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes : chambre, salle de séjour, cuisine. Ce sont aussi les locaux de bureaux où les personnes travaillent.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

L'autorisation de reconstruire à l'identique suppose que 4 conditions soient remplies :

- la destruction doit dater de moins de 10 ans
- le bâtiment doit être régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment. En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démolé pour pouvoir bénéficier des dispositions de cet article.

REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- * Surfaces correspondants à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- * Vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- * Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- * Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- * Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- * Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- * Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- * Surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

TERRASSEMENT

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

TRAME VERTE ET BLEUE/ ZONES HUMIDES A PROTEGER OU A RESTAURER

Il s'agit des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme).

Un figuré spécifique a été défini sur le document graphique : des bois, des haies, des cours d'eau, des zones humides et des haies ont été classés en trame verte et bleue.

L'ensemble des cours d'eau ou des fossés identifiés constitue des corridors écologiques : la règle assurant le maintien ou la remise en état du corridor écologique s'applique sur une épaisseur de 20 mètres (soit 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau).

TOIT TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

VOIE

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile, ... elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voies piétonnes, cycliste, routes, place...

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- ✖ Être ouverte à la circulation publique
- ✖ Desservir au moins 2 propriétés distinctes
- ✖ Disposer des réseaux et éclairage nécessaire à leur fonctionnement.

Voie ouverte à la circulation publique ou au public

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

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés. Il s'agit le plus souvent d'une voie desservant très peu de bâtiment (2 ou 3 généralement). Elles ne sont pas destinées à être classées dans le domaine public.

RECOMMANDATIONS

SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE

Notion de clôture perméable

Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux. Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants. L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement.

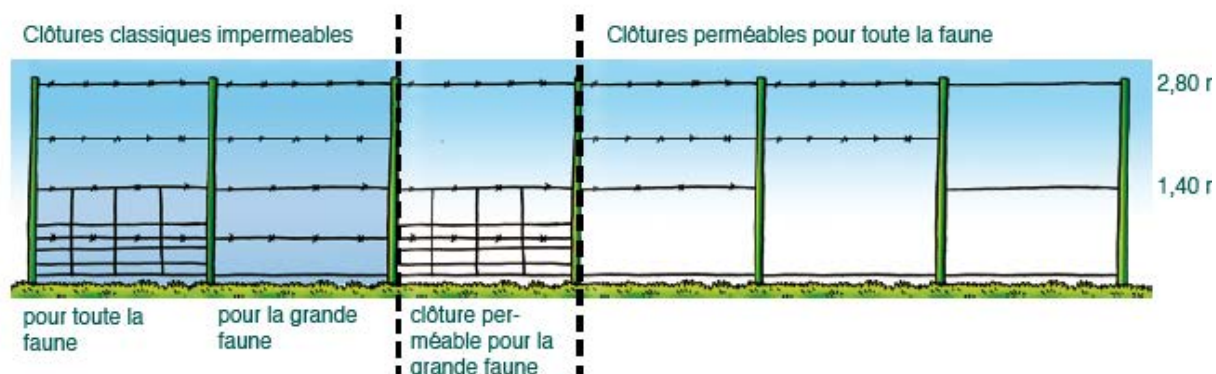
Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire.

Sont considérées comme perméables les clôtures suivantes :

- La haie végétale
- Le mur ou grillage percé de points de passages d'une hauteur de 10 cm et 15 cm de large.
- Le grillage présentant une maille de dimension 10 cmx15 cm
- Les clôtures « trois fils » sur poteaux bois, de type agricole

Quelques recommandations :

- Préférer une haie champêtre aux clôtures.
- Créer des passages au ras du sol dans les murs existants, sous les portails, à travers les grillages en coupant des mailles (30 cm de côté est idéal).
- Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages pour permettre l'escalade de certaines espèces (hérisson, écureuil).
- Enlever les fils barbelés inutiles, ceux proches d'une mare, d'une mangeoire pour les oiseaux, d'une grotte à chauves-souris.



▲ Clôture perméable pour la faune



- ◀ Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet de découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture.

Lorsque la clôture existe déjà, on peut augmenter son potentiel écologique par quelques aménagements.

- Une première solution consiste à faire des ouvertures de diamètres variables au pied de la clôture. Cela permet le passage des petits mammifères (hérisson, renard éventuellement). Cependant, ce type d'aménagement offre, en fonction du diamètre des ouvertures, une entrée potentielle aux chiens errants ou à quelques espèces indésirables.
- Une autre solution expérimentée en Grande-Bretagne et jusque dans Londres dans le cadre de la restauration des corridors biologiques pour les renards, est de placer de chaque côté du mur ou du grillage une échelle en pente douce. Les barreaux de cette échelle sont conçus judicieusement : ils résistent au passage d'un renard mais cèdent sous le poids d'un homme. Le rôle de la clôture n'est pas altéré. L'échelle peut éventuellement être recouverte de lierre ou de tout autre épiphyte.
- Si les deux solutions précédentes ne sont pas applicables, on peut alors végétaliser les murs.

Sur les murs en maçonnerie, privilégier un revêtement qui offre un intérêt pour la flore et la faune (lézards, abeilles maçonnes, plantes pionnières, lichens, etc.).

- Afin de limiter les obstacles pour la petite faune (taille du hérisson et inférieure), ménager des passages dans les murs dont le linéaire est supérieur à 20 m et prévoir des mailles larges dans la partie inférieure des clôtures.

• De manière générale :

- Prévoir dès la conception les possibilités de végétaliser tout ou partie des murs.

- Pour les ouvrages existants, évaluer l'intérêt et les possibilités de végétaliser tout ou partie de l'ouvrage, et le cas échéant réaliser les aménagements.

- Pour les clôtures existantes, évaluer l'intérêt et les possibilités de modifier la perméabilité du grillage, et le cas échéant réaliser les interventions nécessaires.

APPLICATION DE L'ARTICLE 13

CONCERNANT

LES BOISEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

AU SEIN DES ZONES A ET N

ARTICLE 13 DES ZONES A ET N : PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS (ARTICLE L.151-23)

En application de l'article L.151-23, les boisements et les espaces de la trame verte et bleue sont identifiés et les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en exigeant le maintien de la surface d'espaces boisés et plantés dans la trame verte et bleue.

1. La protection des arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions à l'article 2 des zones A et N :

Au sein de la zone A et N :

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seules sont admises :

- ✖ les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants
- ✖ l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises
- ✖ les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
- ✖ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. La disposition de l'article 13 des zones A et N, qui permet de protéger les arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions :

ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise pour :

- ✖ les plantations industrielles ou fruitières ne sont pas concernées.
- ✖ des raisons sanitaires et/ou de sécurité.
- ✖ l'entretien des berges.
- ✖ en raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).
- ✖ quelques constructions (limitées) ou autres utilisations du sol admises au sein de la trame verte et bleue dans les zones A et N.

Le défrichement des espaces classés en trame verte ou bleue n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- o la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- o la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- o la plateforme de la future construction autorisée en zone A ou N.

Pour tous ces projets ou actions (énoncés plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :

Reconstitution en nombre :

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

Reconstitution en surface :

L'article 13 pose le principe de la préservation des arbres/bois existants surtout lorsque la suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement de futurs bâtiments ou aménagements.

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m² ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

Sont considérées comme essences « locales » les végétaux identifiés dans la palette végétale annexée au règlement de PLU.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES

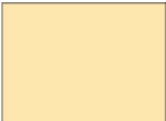
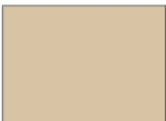
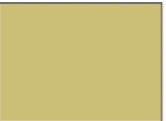
POUR LES COUVERTURES, LES MENUISERIES ET LES FAÇADES

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture		Maçonnerie		Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	
	tuile cuivre		brique moulée paille		faïence brossée		ocre clair		T beige clair 1005-Y20R
	tuile ocre rouge		brique moulée rose		faïence lavée		ocre rose 1		T beige 2010-Y20R
	tuile ocre rouge vieillie		brique moulée orange		sable rose 2		ocre rose 2		T jaune 1030-Y15R
	tuile rouge		brique moulée rouge		sable jaune		ocre orange		T ocre orange 3030-Y130R
	tuile rouge vieillie		grès de Furne		sables rose et jaune		ocre orange		T ocre rose 2520-Y40R
					sables gris et jaune		ocre orange		T rouge brique 2040-Y60R
							ocre orange		T rouge foncé 4030-Y30R

Ces notices peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à pointer.
Les références proviennent du Standard Color System (Munsell Color System).

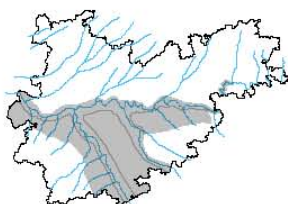
PALETTE DES TEINTES

	FENETRES		PORTES D'ENTREE ET GARAGES			
	LAMBREQUINS METAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>						
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R •	3010 Y10R	3050 Y10R •
<i>Gamme des verts jaunes</i>						
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y •	4030 G90Y	4040 G90Y
<i>Gamme des verts</i>						
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>						
	1010 R90B	1020 R90B •	2020 R90B	2030 R90B •	3020 R90B	3030 R90B •
<i>Gamme des rouges foncés</i>						
	1502 R	2502 R	3560 Y90R •	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R
						
				6030 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R
						
					5020 R90B	6020 R90B
						
						7020 G10Y

PALETTE VEGETALE PLAINE ET TERRASSE DE LA GARONNE, DU TARN ET L'AVEYRON

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

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



Ce territoire est marqué par les diverses étapes alluvionnaires.

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

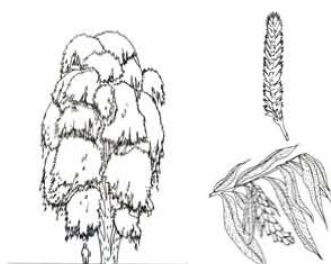
Sur les terrasses, persistent des ensembles forestiers importants (forêt d'Agre, par exemple). Les taillis morcelés et les talus sont dominés par le chêne pédonculé associé au chêne pubescent.

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

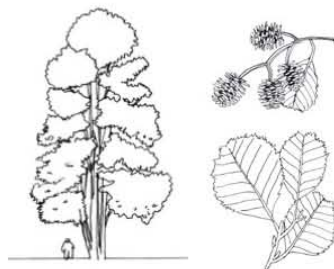


Larges plaines agricoles, paysage régulier et géométrique

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Saule Blanc



Aulne Glutineux

Une forme caractéristique de la vallée de la Garonne : les "ramiers" qui bordent les rives du fleuve, occupés aujourd'hui par de vastes peupleraies.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne

Arbres

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

Arbres en milieu humide

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)

Conifères (isolés ou en alignement)

- Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)

Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne (*Viburnum*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)



La haie

La haie joue un rôle essentiel dans la constitution des paysages ruraux du Tarn-et-Garonne. Elle souligne le relief et le parcellaire, indique la qualité des sols et met en évidence les pratiques agricoles. Mais son usage ne se limite plus à l'espace rural.

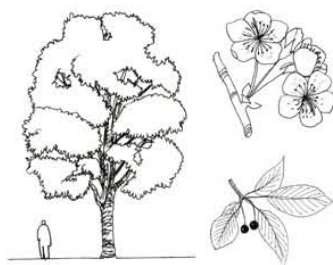
Caractérisée par sa forme linéaire et le plus souvent élément constitutif d'un maillage, la haie délimite les parcelles agricoles, souligne les talus, longe les routes et les chemins, protège le bétail et le bâti du mauvais temps. L'ensemble des haies donne quelques fois lieu à un véritable paysage bocager. Elle constitue un facteur important de biodiversité florale et animale. Elle peut également être le support de production : bois de chauffage ou bois d'œuvre, fruits, nourriture des animaux, ...

Massivement disparue du territoire tarn-et-garonnais suite aux évolutions culturelles et au remembrement, la haie apparaît comme un élément essentiel de nos paysages ruraux.

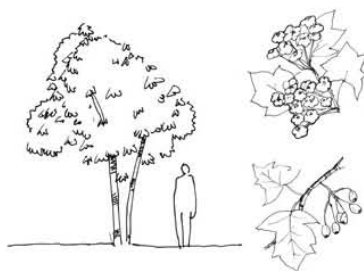


Paysage "bocager" dans le département

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Merisier



Alisier torminal

La haie est aujourd'hui revalorisée et encouragée par des aides financières (Conseil Général) et techniques (Association Campagnes Vivantes).



LE DÉPARTEMENT DU
TARN-ET-GARONNE

Quelques arbres de nos campagnes :

Erable champêtre (Acer campestre)
Charme (Carpinus betulus)
Chêne pubescent (Quercus pubescens)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Merisier (Prunus avium)
Orme champêtre (Ulmus minor)
Prunier (Prunus domestica)
Poirier franc (Pyrus communis)

Les arbustes les plus courants :

Aubépine (Crataegus)
Buis (Buxus sempervirens)
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
Cornouiller (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Néflier (Mespilus germanica)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Viorne obier (Viburnum opulus)
Troène des bois (Ligustrum vulgare)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne

CHOIX ET DIVERSITE DES TYPES DE HAIES

L'urbanisation croissante dans le territoire agricole pose la question de l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux quartiers.

Cette intégration passe par le traitement des limites : limite de la ville, limite des parcelles.



Haie de buis

Constituée de plusieurs essences locales associant arbres et arbustes, variant selon les terroirs, la haie champêtre est la forme la plus répandue dans le paysage rural. Réalisant des rideaux d'arbres, elle peut prendre la forme de **haies brise-vent**. Maintenu basse, elle est parfois limitée à une **haie arbustive libre ou taillée**.

Le choix d'essences locales garantit une adaptation aux conditions de sol et de climat et assure une continuité paysagère avec le cadre environnant : ainsi, le bocage du Rouergue ou les trames du Bas Quercy. Une tradition de haie taillée et de topiaires de buis existe dans nos campagnes auprès des habitations. Elle peut être une solution pour les nouvelles constructions en milieu rural.



Haie champêtre



Haie monospécifique

La haie monospécifique (constituée d'une seule espèce souvent de résineux à croissance rapide : thuyas, cyprès de Leyland) offre un aspect assez mort de mur vert et pose des problèmes d'entretien sur le long terme. De plus, très répandue, elle banalise le paysage. Elle devrait être limitée à des usages urbains très ponctuels.

La haie vive constituée d'espèces en mélange est une réponse à la fois paysagère et écologique pour la périurbanisation.



Haie fleurie

Enfin, dans les quartiers d'habitations, pour les clôtures végétales, la **haie fleurie** taillée ou libre, peut faire appel à un mélange d'espèces à floraison ou à fructification décoratives.

On évitera cependant les choix trop exotiques en recherchant une harmonisation avec les voisins.

Sur certains territoires, la plantation de haies est recommandée dans le cadre de chartes paysagères, précisant les espèces locales à utiliser. De même, leur maintien et leur développement peuvent être réglementés dans des documents d'urbanisme : P.L.U., cahiers des charges de lotissements.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne

