

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Equipements publics et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **5**

ZONE UA	7
ZONE UB	16
ZONE UC	25
ZONE UD	34
ZONE UE	42
ZONE UX	47
ZONE 1 AU	54
ZONE 2 AU	66
ZONE A	69
ZONE N	76

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune NEGREPELISSE.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

R.111.4 : vestiges archéologique,

R.111.15 : préservation de l'environnement,

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

2 - Les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4,

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques».

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA et son secteur UA a
- la zone UB, et son secteur UB c
- la zone UC et ses secteurs UC et UC a
- la zone UD et ses secteurs UD et UD a
- la zone UE
- la zone UX et son secteur UX a

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et le secteur 1AU x,
- la zone 2AU

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et son secteur Ah

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs Nb, Nc, Nd, Nh, Ns

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du C.U.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

5- OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les poteaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication est autorisé dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer aux prescriptions réglementaires correspondantes.

9- ARTICLE R 123-10-1

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du lotissement ou de la parcelle.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

La zone **UA** correspond au secteur aggloméré ancien. Elle est à vocation d'habitat, de service et de commerce. Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

On distingue un **secteur UAa** correspondant aux hameaux historiques que la commune souhaite renforcer : Les Gardios, Le Breil, Monteils, Les Brunis, les Reys et Privats. Ils se caractérisent par un habitat groupé en alignement sur l'espace public.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1-** Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3-** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5-** Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6-** Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8-** Les dépôts de matériaux et de véhicules,
- 1.9-** Le changement d'affectation des locaux à vocation commerciale en rez-de-chaussée.
- 1.10-** Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.
- 1.11-** les constructions contraires au P.P.R.I Aveyron.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration.

2- Dans les secteurs UA et UA a :

- 2.1) Les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du PPRI Aveyron,
- 2.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 2.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 2.4) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.5) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition :

- soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
- soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

3- Dans le secteur UA a :

- 3.1) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage à condition que ce soient des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Dans le secteur UA:

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UA a :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1- Dans le secteur UA :

Toute construction, doit être implantée à l'alignement des voies.

Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles.
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Dans le secteur UA a :

Pour les unités foncières situées en continuité de l'emprise publique :

Toute construction, doit être implantée au minimum à :

- par rapport à la RD 115, pour le secteur UA a : 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- par rapport aux autres voies : à l'alignement ou avec un recul au maximum de 12 mètres de l'emprise des voies ou des cheminements doux quand ils existent.

Pour les unités foncières situées en retrait de l'emprise publique :

Un recul minimum de 12 m est demandé pour l'implantation de la construction, par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les aménagements, agrandissements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

1.1) Pour le secteur UA :

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

1.2) Pour le secteur UA a :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative latérale,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe déjà une construction sur l'une des deux limites séparatives, la nouvelle construction qui s'implanterait sur la limite latérale, s'accolera sur celle-ci.

1.3) Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Pour les constructions venant à l'arrière, toute construction doit être implantée sur la limite séparative postérieure.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être admises à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

- 3- De part et d'autre des ruisseaux de « Longues Aïgues » et du « Cabrelat », toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable.**

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

ARTICLE UA 8 - INPLANTATION 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 DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

2.1) Dans le secteur UA :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- soit 9 mètres à l'égout du toit,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin.

2.2) Dans le secteur UA a :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

- 3- Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.**

- 4- Les bâtiments publics, ne sont pas assujettis à cette règle.**

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs et lumières de la ville, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2- Toitures :

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

5- Clôtures :

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

1.1) Pour le UA :

Non réglementé

1.2) Pour le UA a :

Deux places de stationnement par logement.

1.3) Logements aidés par l'Etat :

1 place par logement.

2- Commerces, restauration, activités, bureaux :

Non réglementé.

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Non réglementé.

4- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

- 5- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.
- 6- Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, en secteur UA, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

3- Espaces libres - Plantations :

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées:

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

4- Dans le secteur UA a :

Des haies ou des bosquets seront plantés pour permettre de masquer et de mettre en situation les annexes.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Pour les hameaux, le long de la RD 115, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés trois rangées d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

La zone **UB** recouvre un secteur peu homogène dans lequel voisinent constructions hautes et constructions basses, constructions implantées à l'alignement et constructions en recul de l'alignement. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement vise à assurer une meilleure homogénéité et une densification dans le temps.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UB** à vocation principale d'habitat,
- **Un secteur UB c** à vocation d'activités et de commerces. Cette zone se situe de part et d'autre de la RD 115, et s'inscrit comme une zone d'accueil en entrée de ville.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2) Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.3) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8) Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.9) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant

pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

1.10) les constructions contraires au P.P.R.I Aveyron.

2- Dans le secteur UBc : le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage commerciaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du PPRI Aveyron,
- 1.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.4) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 1.5) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition que :
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

2- Dans le secteur UB c :

- 2.1) Le changement d'affectation des locaux en rez-de-chaussée à condition que ce soit pour une vocation commerciale.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Les accès sur la RD 115 ne sont autorisés que dans le secteur UB c. Ils seront regroupés et aménagés de façon qualitative et sécurisée.

Toute voie nouvelle privée ou publique doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment des personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et autres usagers doux.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Toute construction devra être implantée:

1- Pour la rue des fossés en secteur UB :

- à l'alignement.

2- Pour la RD 115, pour les secteurs UB et UB c :

- à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe, pour toutes les constructions.

3- Pour les autres voies :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles.
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales. S'il existe déjà une construction sur l'une des deux limites séparatives, la nouvelle construction s'accolera sur celle-ci.
- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Pour les constructions venant à l'arrière, toute construction doit être 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.

Les annexes doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximum, mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

3- De part et d'autre du ruisseau de « Longues Aygues », et de tous les autres ruisseaux, toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

3- Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

4- Les bâtiments publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures :

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Les toitures terrasse sont autorisées.

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

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Le bois est autorisé.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Annexes :

Ils seront construits dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

5- Clôtures :

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 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans le cadre d'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 ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

- 8-** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.
- 9-** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées :

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UC

La zone **UC** correspond à une urbanisation réalisée soit sous forme de lotissements, soit sous forme de constructions diffuses ou une juxtaposition de constructions. Il en est résulté un tissu très hétérogène. La zone est à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Elle est entièrement desservie par le réseau public d'assainissement.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UC** de part et d'autre de la route d'Albias, et autour du site du collège où une certaine densification est encouragée pour conforter l'urbanisation des faubourgs,
- **Un secteur UCa** le long de la route de Vaïssac où la vocation résidentielle est plus affirmée (tissu urbain lâche de type pavillonnaire), séparé du centre-bourg par la RD115.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1) Les constructions et installations à usage industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7) Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.8) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant

pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

- 1.9) les constructions contraires au P.P.R.I Aveyron.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1) Les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du PPRI Aveyron,
- 1.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.4) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 1.5) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition que :
- soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Tout accès direct sur la RD 115 est interdit.

Toute voie nouvelle privée ou publique doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment des personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et autres usagers doux.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour la RD 115** : à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe, pour toutes les constructions.
- **Pour les autres routes départementales** : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour la VC 9 du rond-point du collège au ruisseau de Cabrelat et la voie communale n° 14** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les autres voies** :
 - soit à l'alignement,
 - soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise de la voie ou des cheminements doux quand ils existent. Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En bordure des voies internes de lotissement ou groupes d'habitation, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative) n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Toute construction doit être 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

Les annexes doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximum mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linaire de 8 mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

3- De part et d'autre du ruisseau de « Longues Aygues », toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable.

De part et d'autre des autres ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères. Il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

ARTICLE UC 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

- 3- Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.
- 4- Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Les toitures terrasse sont autorisées.

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

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Le bois est autorisé.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

5- Clôtures

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 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

Opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

8 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

Au-delà de deux lots, une haie bocagère sera réalisée sur le périmètre de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées:

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UD

La zone **UD** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse ou linéaire qui constituent la couronne urbanisée la plus éloignée du centre. Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UD** entièrement desservi par le réseau public d'assainissement.
- **Un secteur UDa** correspondant à la partie en assainissement autonome.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1) Les constructions et installations à usage commercial, industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2) Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7) Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.3) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 1.4) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition que :
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Toute voie nouvelle privée ou publique doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment des personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et autres usagers doux.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Pour le secteur UD :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Pour le secteur UD a :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour la RD 115** : à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les autres routes départementales** : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les voies communales n°3, n°11, n°12, n° 14, le chemin d'exploitation n°10 et la vieille route de St Etienne de Tulmont** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les autres voies** :
 - soit à l'alignement,
 - Soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise de la voie ou des cheminements doux quand ils existent. Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En bordure des voies internes de lotissement ou groupes d'habitation, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative) n'excède pas **4 mètres**.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Toute construction doit être 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

Si les annexes sont implantées en limite séparative, elles doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximum mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour des constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

- 3-** De part et d'autre des autres ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de ces marges de recul.

ARTICLE UD 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

3- Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

4- Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Les toitures terrasse sont autorisées.

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

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Le bois est autorisé.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

5- Clôtures

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 1,50 m.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans le cadre d'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 ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximale de 1 mètre pourront être aménagés.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

8 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-après, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

Au-delà de deux lots, une haie bocagère sera réalisée sur le périmètre de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées:

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UE

La zone **UE** est réservée à l'implantation d'équipements publics, d'équipements de sports et de loisirs et à un hébergement en camping. Elle est entièrement raccordée au réseau public d'assainissement.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1) Les constructions et installations à usage industriel, agricole et d'élevage,
- 1.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat,
- 1.3) Les constructions à usage d'habitat, à l'exception des cas fixés à l'article 2
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7) Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et compatibles avec la vocation de la zone.

- 1.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.3) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

Pour la RD 115 : à une distance au moins égale à 25 m de l'axe,

Pour les autres routes départementales : à une distance au moins égale à 15 m de l'axe,

Pour les autres voies : à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise.

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

Toute construction peut être implantée sur les limites séparatives latérales ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE UE 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

3- Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des équipements spécifiques nécessaires au bon fonctionnement des équipements.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- 1-Conditions générales :

Les bâtiments publics doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent être en harmonie avec leur environnement, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

2- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

En limite des espaces publics centraux :

Elles seront constituées d'un muret de 0,80 m de hauteur avec un couronnement, surmonté d'une grille métallique (couleurs vives proscrites), doublée éventuellement d'une plantation grimpante. Dans ce cas, la hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 2 m. On évitera les haies denses et continues qui « coupent » la cohérence d'ensemble entre l'équipement et l'espace urbain.

Au niveau des équipements de sports et de loisirs :

Les clôtures seront impérativement transparentes, en grilles métalliques, (béton proscrit), sans muret de soubassement, et d'une hauteur maximale de 2 m, de préférence de couleur verte, (couleurs vives proscrites).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sera assuré en capacité suffisante par rapport à la nature de l'équipement, soit sur l'unité foncière, soit sur l'espace public créée à cet effet.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées:

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UX

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UX** raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement,
- **Un secteur UX a** en assainissement autonome.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1) Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.2) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes,
- 1.5) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7) Les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
- 1.2) Les installations classées si elles sont conformes à la réglementation.
- 1.3) Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec une activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct sur la RD 115 est interdit en dehors de ceux existants.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Pour le secteur UX :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour le secteur UX a :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

2.3) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 25 mètres l'axe de la RD 115, pour le secteur UX,
- 100 mètres l'axe de la RD 115, pour les secteurs UX a,
- 15 mètres de l'axe de la RD 958,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être écartées des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

3- 3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les

éléments fonctionnels nécessités par les activités.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Conditions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

3- Toitures

Les toitures seront couvertes soit à l'identique des constructions à usage d'habitat pour les petits volumes à deux pentes, soit avec les matériaux traditionnels de zone artisanale.

Agrandissement des constructions existantes : la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

4- Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales mélangées, protégées ou non par des grilles ou grillages.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Deux places de stationnement par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

Le long de la RD 115, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés trois rangées d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.

Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal de 10 mètres de large entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans le secteur UXa, en limite du secteur UXa des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, seront réalisées.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 1 AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Sa vocation est essentiellement d'habitat pour la majorité des secteurs.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- **les secteurs 1AU :** La Clotte, Pièce Grande, Route de St Etienne.
- **les secteurs 1 AU a :** La Coujoune, Pradals, Rasal.

et un secteur à vocation d'activités :

- **Les secteurs 1AU x :** de Nafine et des Ports.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6) Les dépôts de véhicules et de matériaux.

2- Dans les secteurs 1AU et 1 AUa-:

- 2.1) Les opérations d'aménagement à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 2.2) Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- 2.3) Les constructions et installations à usage artisanal, commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2,

3- Dans les secteurs 1AU x :

- 3.1) Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1- Dans tous les secteurs :

- 1.1) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 1.2) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 1.3) En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 4 lots, à condition que :
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social (PLUS, PLAI, PLS) ou financement équivalent,
 - soit 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit financée en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession sociale à la propriété.

2- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

- 2.1) Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et qu'elles définissent en priorité, des perspectives visuelles sur le patrimoine naturel et bâti d'intérêt architectural existant.
- 2.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface de plancher et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

3- Dans les secteurs 1AU x :

- 3.1) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 fonds 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 de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 2.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : **11 mètres hors fossés.**

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,

- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres hors fossés.

~~Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.~~

2.2) Dans les secteurs 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbre d'alignement des 2 côtés.

- Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie a une longueur supérieure à 25 mètres, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration.

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour la RD 115, dans le secteur 1 AU x** : à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la voie,
- **Pour les autres routes départementales** : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.
- **Pour la VC 9 du rond-point du collège au ruisseau de Cabrelat et pour les voies communales n°3, n° 14, n°11 le chemin d'exploitation n°10, et la vieille route de St Etienne de Tulmont** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions.
- **Pour les autres voies** :
 - 1- **Dans les secteurs 1AU et 1 AU a** :
 - soit à l'alignement,
 - soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise de la voie ou des cheminements doux quand ils existent. Cette distance est portée à 6 mètres pour les garages.
 - 2- **Dans les secteurs 1AU x** :
 - à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

1- Limites séparatives latérales

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUx :

Les constructions doivent être implantées, à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 5 mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection de monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

2- Limite séparative postérieure

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

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

Les annexes doivent être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à 3 mètres et avec une hauteur maximale mesurée jusqu'à la faîtière du toit de 3 mètres, et sur un linaire de 8 mètres maximum.

Dans les secteurs 1AUx :

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 4 mètres

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des monuments historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les constructions publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge des dits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

ARTICLE IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**1- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :**

Non réglementé.

2- Dans les secteurs 1AU x :

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même unité foncière devra tenir compte des règles de sécurité.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs 1AU et 1 AU :**

Non réglementé.

Dans les secteurs 1AU x :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur :**Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs 1AU x :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

1- Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :**1.1) Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

1.2) Toitures

La pente des toitures seront de 35 % maximum.

Elles seront identiques à la majorité des toitures existantes. Les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.3) Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être réalisées avec le même soin et teintées dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

1.4) Annexes

Ils seront construits dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

1.5) Clôtures

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 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans le cadre d'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 ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, Télécom, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

2- Dans les secteurs 1AU x :

2.1) Conditions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2.2) Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

2.3) Toitures

Les toitures seront couvertes soit à l'identique des constructions à usage d'habitat pour les petits volumes à deux pentes, soit avec les matériaux traditionnels de zone artisanale.

Agrandissement des constructions existantes : la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

2.4) Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales mélangées, protégées ou non par des grilles ou grillages.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

Dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

- 8-** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres - Plantations :

3.1) Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Au-delà de deux lots, une haie bocagère sera réalisée sur le périmètre de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées :

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce

chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

La part des espaces collectifs plantés demandée peut être minorée si sont aménagés simultanément des espaces plantés dans les zones périphériques et en lien avec l'opération qui compensent ceux non-réalisés dans le périmètre de la zone.

3.2) Dans les secteurs IAU x :

Le long de la RD 115, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés trois rangées d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.

Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron ».

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal de 10 mètres de large entre la zone bâtie et la zone agricole.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 2 AU

La zone 2AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par l'ensemble des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 2AU à vocation future d'habitat,
- Le secteur 2AUx à vocation future d'activités.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1) Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- 1.2) La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance jusqu'à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Espaces libres - Plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité.

Elle comprend le secteur Ah qui correspond au pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2- sont interdites :

- 2.1) Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- 2.2) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.
- 2.3) Les constructions contraires au P.P.R.I Aveyron.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1) Les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du PPRI Aveyron,
- 2.2) Les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation,
- 2.3) Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation de la zone,
- 2.4) Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, ou au fonctionnement des équipements publics.
- 2.5) Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.
- 2.6) Le changement de destination des éléments du patrimoine bâti repérés au titre de l'article L123-3-1 du C.U. °à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux, et que ce changement de destination de compromette pas l'exploitation agricole.

3- Dans le secteur Ah :

- 3.1) L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- 3.2) La création d'annexes à l'habitat,
- 3.3) Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que les parcelles soient déjà desservies par les réseaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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 fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

2- Voirie

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

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Tout accès sur la RD 115 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

1- En zone A :

Pour la RD 115 :

- à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

Pour toutes les autres voies :

- à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des voies.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui ci-dessus, pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

2- Dans le secteur Ah :

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition de aggraver l'état existant.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

De part et d'autre du ruisseau de la « Brive », toute construction devra, au minimum, être implantée à 20 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

De part et d'autre des autres ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 5 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères (voir plan en annexes). En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

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

1- Dans le secteur Ah :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au maximum de 20 mètres.

2- Dans les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 10 mètres sous sablière,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

3- Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Pour les maisons de gardes-barrières : le faîtage des agrandissements sera dans le même sens que celui du bâtiment principal, le toit sera à deux pentes et de même nature.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

2- Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont interdits.

3- Clôtures latérales et postérieures :

Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut, elles seront distantes d'au moins 20 mètres de la crête de talus.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres et plantations :

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées:

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

4- Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** : il correspond aux masses boisées existantes sur la commune, et notamment à une grande partie Sud de la commune. Il recouvre également les zones inondables de l'Aveyron et des autres ruisseaux.
- **Le secteur Nh** correspond au pastillage du bâti existant situé en naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur Nb** correspond aux sites archéologiques à protéger.
- **Le secteur Nc** correspond à un secteur d'exploitation de gravière,
- **Le secteur Nd** correspond au centre de tri et de transfert, et au chenil,
- **Le secteur Ns** correspond aux installations publiques : station de traitement des eaux et station de traitement d'eau potable.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

La zone est concernée par le périmètre de captage en eau brute de la station de traitement des eaux de Merlis, en cours d'institution. Tout aménagement devra être compatible avec la protection de ces ressources et les périmètres de protection définis dans les études géologiques correspondantes.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2- sont interdits :

- 2.1) Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous,
- 2.2) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.
- 2.3) les constructions contraires au P.P.R.I Aveyron.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2- Les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du PPRI Aveyron,

3- Dans le secteur N :

- 3.1) Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement, et qu'elles soient liées aux activités de l'eau ou de la forêt.
- 3.2) Les constructions et installations de bâtiments agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants,

4- Dans le secteur N h :

- 4.1) L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.
- 4.2) La création d'annexes à l'habitat.

4.3) Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que les parcelles soient déjà desservies par les réseaux.

5- Dans le secteur N c :

5.1) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de la zone : carrières ou gravières.

5.2) Les constructions à usage de logements de fonction liées et nécessaires à l'activité de la zone.

5.3) Les affouillements et exhaussements de sol.

6- Dans les secteurs N d :

6.1) Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone : centre de tri et de transfert et chenil,

7- Dans les secteurs N s :

7.1) Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone : station d'épuration, unité de traitement des matières de vidange, station de traitement d'eau potable.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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 fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

2- Voirie :

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

Un avis sera formulé concernant l'ensemble des services publics qui seront amenés à desservir la construction.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

Tout accès sur la RD 115 est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

- 1- Pour la RD 115** à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe pour toutes les constructions,
- 2- Pour toutes les autres voies** à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des voies.
- 3-** Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement, d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

De part et d'autre du ruisseau de la « Brive » et du ruisseau de « Longues Aygues », toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable. En outre, il ne sera admise aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul.

De part et d'autre des autres des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 5 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

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

1- Dans le secteur Nh :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au maximum de 20 mètres.

2- Dans les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- * 7 mètres sous sablière, constructions autre qu'agricole,
- * 10 mètres sous sablière, pour les bâtiments agricoles.

3 - Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités autorisées dans la zone.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5 7°, les éléments du patrimoine bâti reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et pourra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de

protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...) dans les autres secteurs.

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Pour les maisons de gardes-barrières : le faîtage des agrandissements sera dans le même sens que celui du bâtiment principal, le toit sera à deux pentes et de même nature.

1.1) Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

1.2) Pour les constructions à usage agricole dans la zone N :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont interdits.

1.3) Pour les constructions dans le secteur Nh :

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux (toiture, façade, ouvertures) que le bâtiment existant et leur volume s'harmoniser avec celui-ci.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

1.4) Clôtures latérales et postérieures :

Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut, elles seront distantes d'au moins 20 mètres de la crête de talus.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3- Espaces libres et plantations :

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées :

- Pour les cheminements piétons : à dominante fleurie à 100 %,
- Pour les autres espaces publics : à dominante fleurie à plus de 50 %.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage Terroir Quercy Vert Terrasses et Vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles des « Terrasses et Vallée de l'Aveyron » ou celles des « Coteaux de Montclar boisés ».

4- Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

5- Dans le secteur Nc :

Les sites en cours d'exploitation et en fin d'exploitation feront l'objet d'aménagement de merlons de protection pour les terrains situés en vis-à-vis de secteurs habités pour minimiser l'impact sonore.

L'intégration de ces sites dans le contexte paysager local devra être assurée par des travaux d'engazonnement, et par la plantation d'arbres et de haies d'essence locales mélangées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet