

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE  
**COMMUNE DE MOISSAC**

## **Plan Local d'Urbanisme**

**Pièce n° 3 : Règlement d'urbanisme**

- Révision générale approuvée par DCM du 2 mars 2006
- Modification approuvée par DCM du 5 avril 2007•
- Révision simplifiée approuvée par DCM du 18 décembre 2008
- Modification approuvée par DCM du 25 avril 2013



## Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 – Règlement des zones urbaines</b>	<b>13</b>
Dispositions applicables aux zones U1, U2 et U3	14
Dispositions applicables aux zones U4 et U5	30
Dispositions applicables aux zones UX	49
<b>Chapitre 2 – Règlement des zones à urbaniser</b>	<b>62</b>
Dispositions applicables aux zones AU1 et AU2	63
Dispositions applicables aux zones AU3	82
Dispositions applicables aux zones AUX	94
<b>Chapitre 3 – Règlement des zones agricoles</b>	<b>107</b>
Dispositions applicables aux zones A	108
<b>Chapitre 4 – Règlement des zones naturelles et forestières</b>	<b>122</b>
Dispositions applicables aux zones N1, N2, N3, N4 et N5	123
Dispositions applicables aux zones NL	138
<b>Annexes</b>	<b>149</b>

## Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles L123-1-5 et suivants et R.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1 - Les règles générales d'urbanisme : les articles d'ordre public**

Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme dites règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables et qui stipulent :

#### **▪ Article R.111-2**

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

#### **▪ Article R.111-4**

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

#### **▪ Article R.111-15**

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

#### **▪ Article R.111-21**

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

### **2 – Code de l'urbanisme et autres législations et prescriptions particulières en vigueur**

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

➤ **L'article L.111-10 du code de l'urbanisme concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer** aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.

➤ **L'article L.111-4 code de l'urbanisme** stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies".

➤ **Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation du sol. *Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.*

➤ **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.)** notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).

➤ Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à **l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.

➤ Les dispositions de l'article R421-12 du code de l'urbanisme stipulant : "doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une *clôture* située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un *monument historique* défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un *site inscrit* ou dans un *site classé* en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les *clôtures* à déclaration".

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).**

***Répartition des différentes zones et des secteurs :***

1 - Zones urbaines : U1, U2, U3, U4, U4s, U4m, U5, UX, Uxh

2 - Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : AU1, AU2, AU3, AUX, AUxl

3 - Zones agricoles à protéger : A

4 - Zones naturelles : N1, N2, N3, N4, N5, NL

➤ L'indice i délimite les secteurs concernés par le risque d'inondation par le Tarn, définis au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- zone rouge, pour des secteurs en zones agricoles et naturelles, en général inconstructible à l'exception de quelques aménagements de la réglementation concernant les activités agricoles,
- zone bleue, verte ou jaune, pour les autres secteurs affectés d'un indice i, dans lesquels la constructibilité est limitée et soumise au respect de prescriptions particulières.

**2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).**

Ce classement interdit tout *changement d'affectation* ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre IV du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout *espace boisé classé*, les *coupes* et *abattages* sont soumis à autorisation préalable.

**Rappel** : que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en *espace boisé classé* (EBC), les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L341-1 à L342-1 du Code Forestier) doivent être respectées. Notamment, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares, et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale en application des dispositions du Code Forestier, est soumis à autorisation.

**3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.**

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le plan de zonage et des prescriptions du PLU (cf. pièce 4.1 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 4 – LOTISSEMENTS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les règlements de *lotissement* datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction continuent à s'appliquer.

Sur le territoire de Moissac, à la date d'approbation du PLU, les *lotissements* concernés sont :

- Lotissement de la zone industrielle intercommunale de Borde-Rouge,
- Lotissement du Fraysse II,
- Lotissement Malleviale (Malengane),
- Lotissement Fay-Bernadas (Ste Livrade),
- Lotissement Belle-Île (lieu-dit Belle-Île)
- Lotissement Belle-Île II,
- Lotissement Les AbricotinesI (à Mathaly)
- Lotissement Les AbricotinesII,
- Lotissement Poulou (route de Laujol)
- Lotissement Castagné (chemin de Clavel)
- Lotissement Bellevue (chemin du Calvaire)
- Lotissement Les Vergers de Fournels (chemin de Mouniès)
- Lotissement Les Prunilles (côte de l'évêque)
- Lotissement Barbe (Malengane)
- Lotissement Zone du Luc.

## ARTICLE 5 – PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de *toitures* et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les *clôtures*, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au *changement de destination*, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Moissac, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes:

### ▪ **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L.111-1-4 :**

Voies classées à grande circulation : RD 813

### ▪ **Détermination des reculs s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés :**

Maintien du recul de 75 mètres pour les constructions et les installations depuis l'axe de la RD 813

**Dans les espaces définis comme déjà urbanisés**, les reculs minimum qui s'appliquent en bordure de ces axes routiers sont ceux indiqués dans le corps de règlement de chaque zone.

## **ARTICLE 7 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

### ➤ Application de l'article L.123-1-11 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Moissac dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

### ➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis groupés, association foncière urbaine,...)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la *surface de plancher* susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'*unité foncière* ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la *surface de plancher* constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements de l'opération d'aménagement d'ensemble ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

### ➤ Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.), le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué dans le cas de reconstructions après sinistre.

Dans ce cas, la *surface de plancher* susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'*emprise au sol* maximale et à la hauteur maximale des constructions).

### ➤ Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.

## **ARTICLE 8 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### ➤ Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),

- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Sur le territoire de Moissac, en application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, les RD 813 et RD 927 sont classées en tant que *voies bruyantes* (catégories 1,2, 3 ou 4 selon les tronçons) :

- La RD 813, de catégorie 1 dans le centre de Moissac et avant le pont Napoléon, avec une bande de bruit de 300 m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 813, de catégorie 2 à l'entrée ouest de la commune, avec une bande de bruit de 250 m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 813, de catégorie 3 entre le pont Napoléon et Castelsarrasin, avec une bande de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 927, entre la limite communale et le panneau de limitation à 70 km/h, de catégorie 3, avec une bande de bruit de 100m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 927, entre les panneaux de limitation et de fin de limitation à 70 km/h, de catégorie 4, avec une bande de bruit de 30m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 927, entre le panneau de fin de limitation à 70km/h et le panneau d'entrée d'agglomération, de catégorie 3, avec une bande de bruit de 100m de part et d'autre de l'axe,
- La RD 927, entre le panneau d'entrée d'agglomération et la RD 957, de catégorie 4, avec une bande de bruit de 30m de part et d'autre de l'axe.

L'aérodrome intercommunal de Castelsarrasin – Moissac est localisé sur la commune de Castelsarrasin au sud-est de Moissac. Celui-ci fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), approuvé le 21 juillet 1999, définissant 3 zones de bruit. Le territoire de Moissac est concerné par la zone C du PEB reportée en annexe sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

## **ARTICLE 9 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**

### ➤ Naturel :

**Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation** dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme,

Rappel des dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Au titre de l'article L123-1-5 7° le PLU de Moissac identifie plusieurs arbres comme éléments remarquables du paysage à protéger. Il s'agit d'arbres isolés, d'ensemble végétaux structurants du paysage et de parcs et jardins, dont la liste figure en annexe 1 du présent règlement.

1. Arbres isolés : Les végétaux suivants ont été retenus car ils jouent un rôle de repère dans le quartier ou la zone à urbaniser. D'autre part, ils sont ou peuvent être soumis à des contraintes urbaines fortes : *alignement*, proximité d'immeubles, carrefour, etc.

2. Ensembles végétaux structurants du paysage : Ce sont des groupements d'arbres qui de par leur diversité, leur physionomie ou leur situation contribuent à fortement structurer l'espace bâti ou à urbaniser. Ce sont essentiellement des ensembles traversant, des *alignements* ou des limites. En cela, ils viennent compléter les zonages naturels N2, N3, les sites classés et les espaces boisés.

3. Parcs et jardins : Ce sont des ensembles d'arbres en milieu urbain ayant une signification patrimoniale ou une identité très forte et qui méritent de conserver cette identité en l'état.

#### Prescriptions :

Le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...).

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

Au titre de l'article L123-1-5 7°, le PLU de Moissac identifie quatre belvédères comme éléments remarquables du paysage à protéger.

La prise en compte de ces sites emblématiques dans l'étude paysagère du PLU a intégré une dimension sensible aux valeurs patrimoniales des paysages du territoire communal de Moissac.

Au sein de ces paysages en constante évolution, quatre belvédères ont été repérés sur le plan de zonage à Lattes, Tourné, Mathaly et Carlos-Est faisant l'objet de recommandations spécifiques (annexe 1 du présent règlement).

#### ➤ Architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

➤ La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

En application de la loi du 17 janvier 2001, l'arrêté préfectoral n°2003-74 du 31 juillet 2003 détermine sur le territoire de la commune de Moissac, les zones géographiques présentant des éléments du patrimoine archéologique.

Ainsi, dans la zone 1, correspondant à l'église de Saint-Martin, et dans la zone 2, correspondant à l'ensemble de la ville médiévale, l'abbaye Saint-Pierre incluse, devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées tous les dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables,

Le domaine bâti de la ville médiévale a été classé en 5 catégories d'immeubles. Pour chacune d'elles, sont indiquées les interventions (création, transformation, reconstruction, suppression) qu'il serait souhaitable d'autoriser ou de proscrire.

Ces 5 catégories d'immeubles sont figurées sur les plans au 1/500° joints au plan de zonage et de réservation. Elles sont les suivantes :

- a) les immeubles protégés au titre des monuments historiques. Ils sont soumis à la législation des monuments historiques,
- b) les immeubles de grand intérêt architectural. Ces immeubles sont à considérer comme immeubles à conserver et doivent être protégés,
- c) les immeubles intéressants. Ils sont considérés comme des immeubles à conserver et à protéger car ils sont bien intégrés dans le tissu urbain ancien,
- d) les immeubles sans intérêt architectural. Ce sont des constructions dont l'architecture porte atteinte à la qualité et à la bonne homogénéité de l'ensemble urbain,
- e) les immeubles ou partie d'immeuble qu'il serait souhaitable de démolir. Il s'agit des constructions parasites qui entravent toute évolution positive du domaine bâti et qui sont nuisibles à la qualité de l'environnement.

Leur démolition pourra dans de nombreux cas permettre une restauration intéressante des immeubles à conserver, redonner de la lumière, de l'air et la vie à certains îlots mal ou peu habités.

La délivrance d'un permis de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des 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 définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R 111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## ARTICLE 10 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

### **Recommandations :**

#### Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un *bâtiment existant*. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

#### Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une *construction traditionnelle* ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

## ARTICLE 11 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'*emprise au sol*, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- **certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

## ARTICLE 12 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

**Les adaptations mineures** dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet **d'améliorer la conformité** ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



# Chapitre 1 – Règlement des zones urbaines

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles sont désignées principalement en zones U1, U2, U3, U4, U5, UX.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## ***Dispositions applicables aux zones U1, U2 et U3***

---

### ***Caractère de la zone U1***

Il s'agit de zones urbaines à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien (centre historique de Moissac). Ce secteur possède un patrimoine architectural et urbanistique précieux (nombreux bâtiments classés et inscrits monuments historiques).

Ce caractère est traduit par la densité des constructions et par leur implantation, généralement édifiées en ordre continu ou semi-continu, implantées à l'*alignement* de rues souvent très étroites.

### ***Caractère de la zone U2***

Cette zone limitrophe du centre ancien est caractérisée par des constructions continues des années 1930, le plus souvent implantées à l'*alignement* des rues.

### ***Caractère de la zone U3***

Cette zone abrite un habitat diversifié, des équipements collectifs et des sites archéologiques. Les constructions sont jointives, implantées à l'*alignement* et de hauteur variable.

L'article 9 des dispositions générales du présent règlement précise les zones sensibles définies sur le territoire communal présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

L'indice "i" indique que le secteur est situé en zone inondable du Tarn. Les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2 - le permis de démolir est obligatoire dans les zones soumises à la législation sur les monuments historiques et les sites,
- 3 - dans les secteurs accompagnés de l'indice "i", les prescriptions du PPRI doivent être respectées,
- 4 - il serait souhaitable de soumettre à l'avis technique de la SNCF ou RFF (Réseau Ferré de France) tout projet de construction situé aux abords des tunnels de Brienne et du Calvaire,
- 5 - L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 6 - L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du règlement de PPRI, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions et les *opérations d'aménagement d'ensemble* à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitation légère de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets, les vieux véhicules,
- les *affouillements* et *exhaussements* de sol désignés aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.

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

Dans les zones urbaines situées en zone inondable du Tarn (indice « i »), les constructions sont soumises aux prescriptions du PPRI.

#### **1. Rappel :**

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation isolées ou sous forme d'*opérations d'aménagement d'ensemble*,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

**2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les *installations classées pour la protection de l'environnement* qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :**

- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,

- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

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

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

4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation soumises au bruit de la voie ferrée si sont respectées les prescriptions d'isolement acoustique de l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

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

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (*chaussée*) supérieure ou égale à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

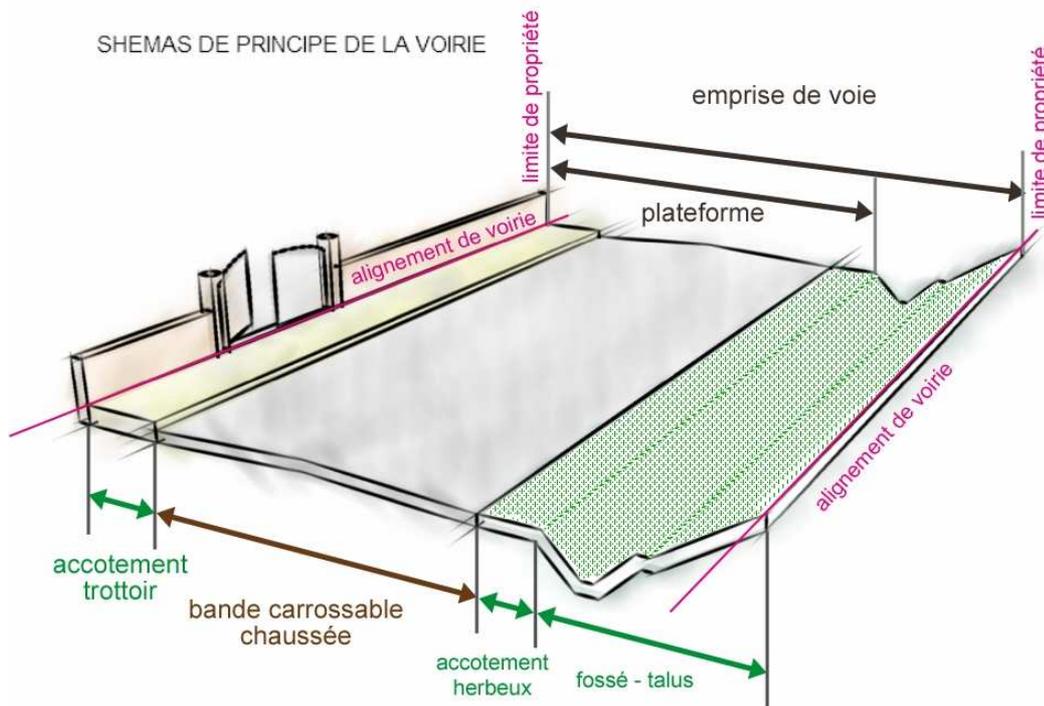
#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

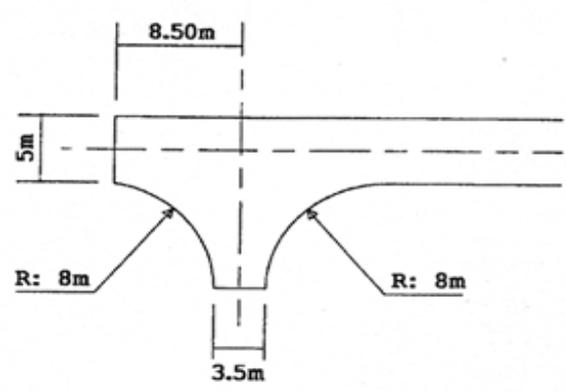
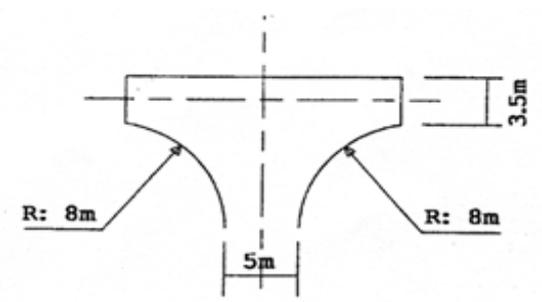
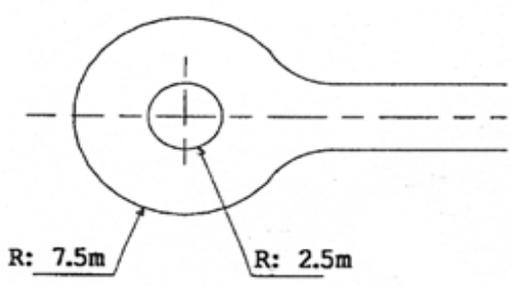
Les *voies* automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (*chaussée* et accotement) supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Les *voies* en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux *voies* desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



**CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT**



## **ARTICLE 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tam et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

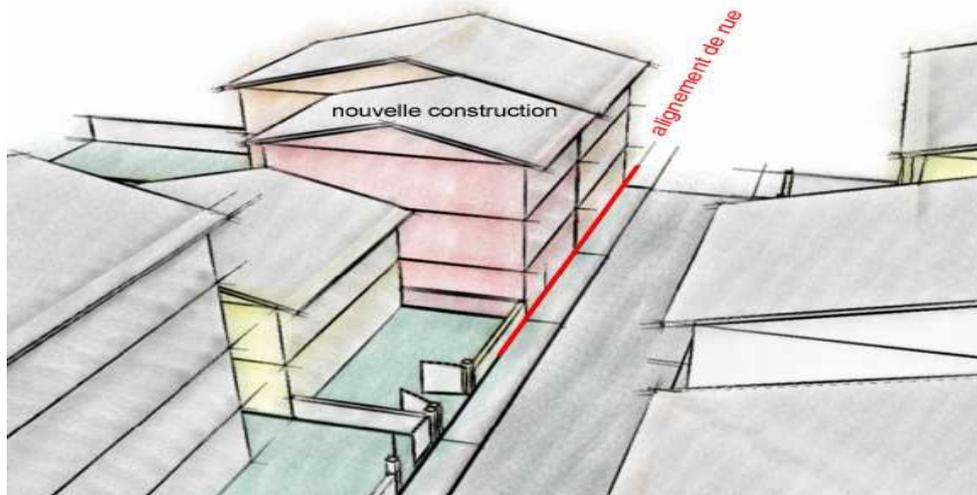
## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 – Champ d'application**

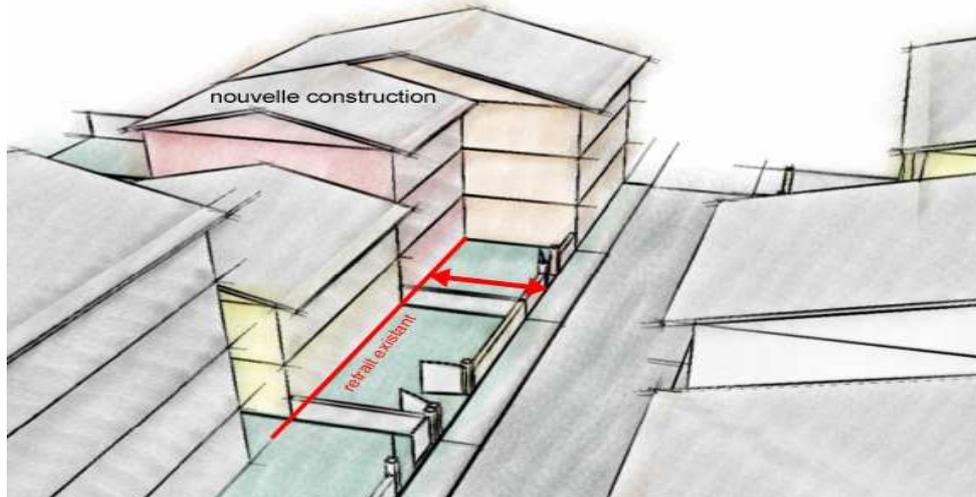
Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### **2- Dispositions générales**

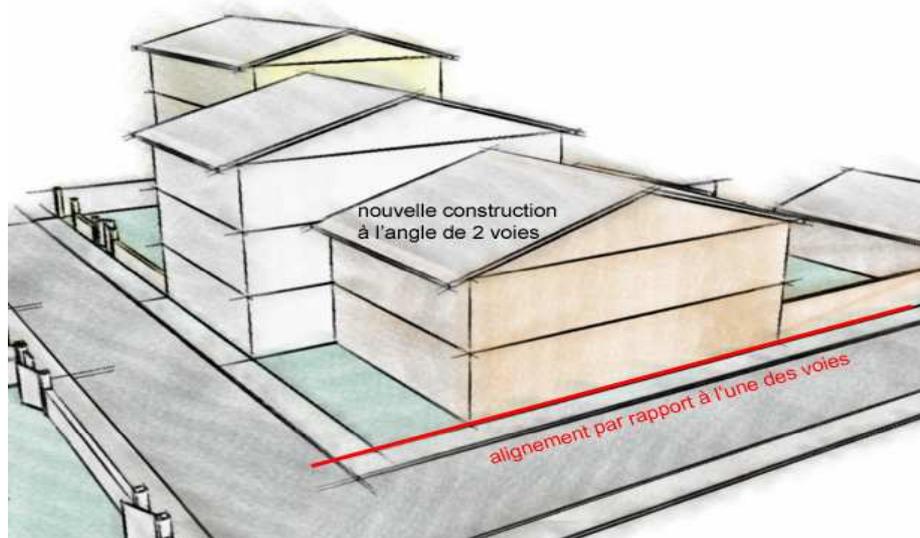
Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée à l'*alignement* des *voies* existantes, à modifier ou à créer.



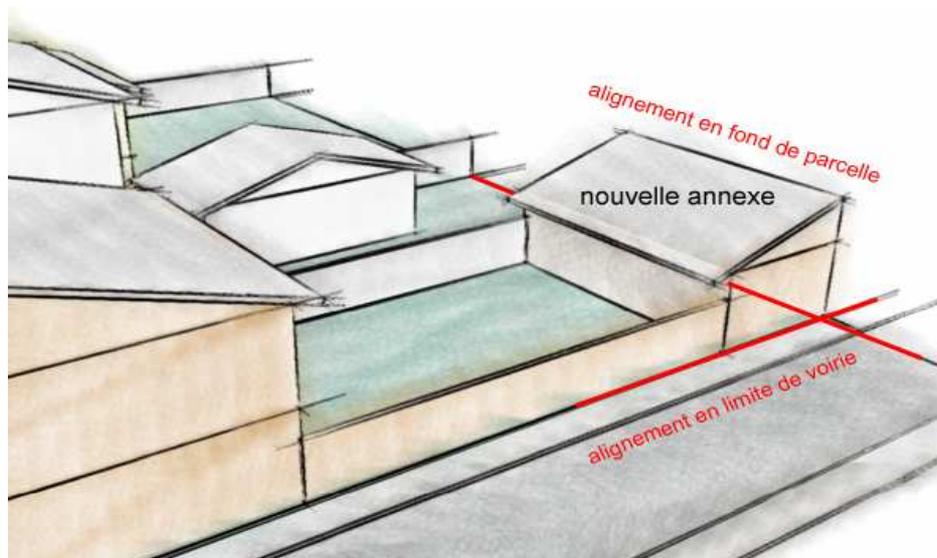
Toutefois, si les façades des immeubles mitoyens sont déjà en retrait par rapport à l'*alignement* de la voie, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'aplomb de ces façades.



Dans le cas de terrains desservis par deux *voies*, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des *voies*.



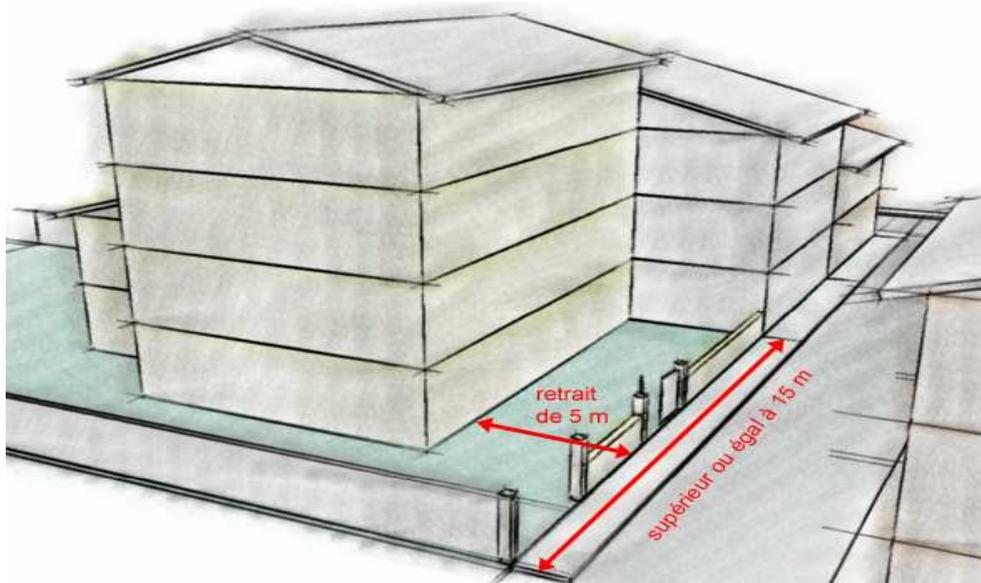
Dans le cas de réalisation d'annexes à l'habitation, elles seront soit intégrées dans le volume principal de l'habitation soit réalisées en fond de parcelle, en limite de voirie.



### 3- Dispositions particulières

Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'*alignement* peut être acceptée ou imposée :

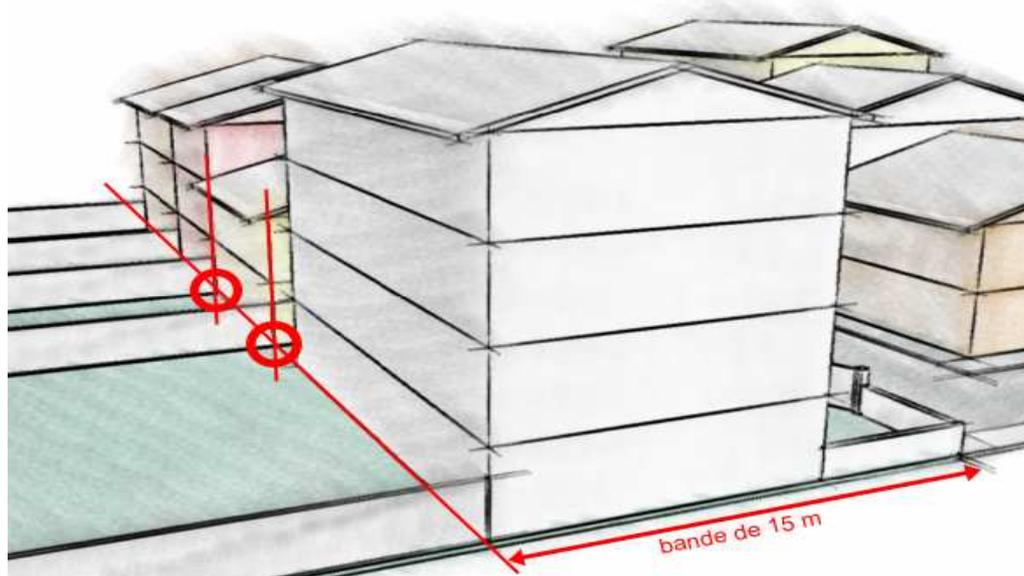
- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux *voies*, rue étroite, ...),
- pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du *bâtiment existant*,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
- lorsque la construction est édifiée sur une *unité foncière* ayant au moins 15 mètres de façade sur voie publique. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres par rapport à l'*alignement* de la voie.



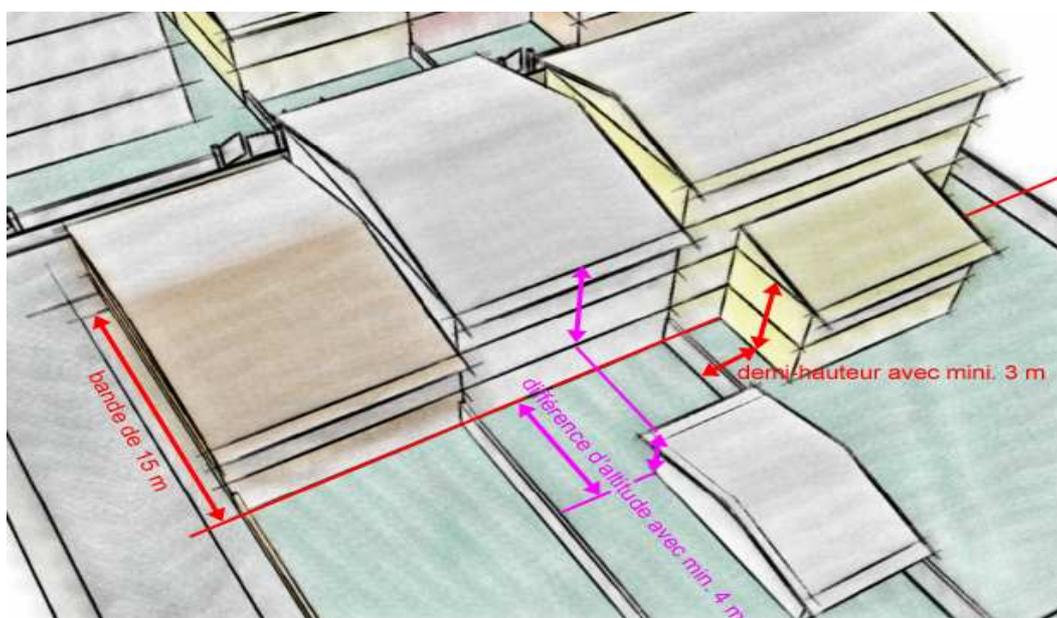
## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Dispositions générales

- Dans une bande de 15 m de profondeur, comptée à partir de l'*alignement* ou de la limite qui s'y substitue, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives de propriété qui touchent une voie.

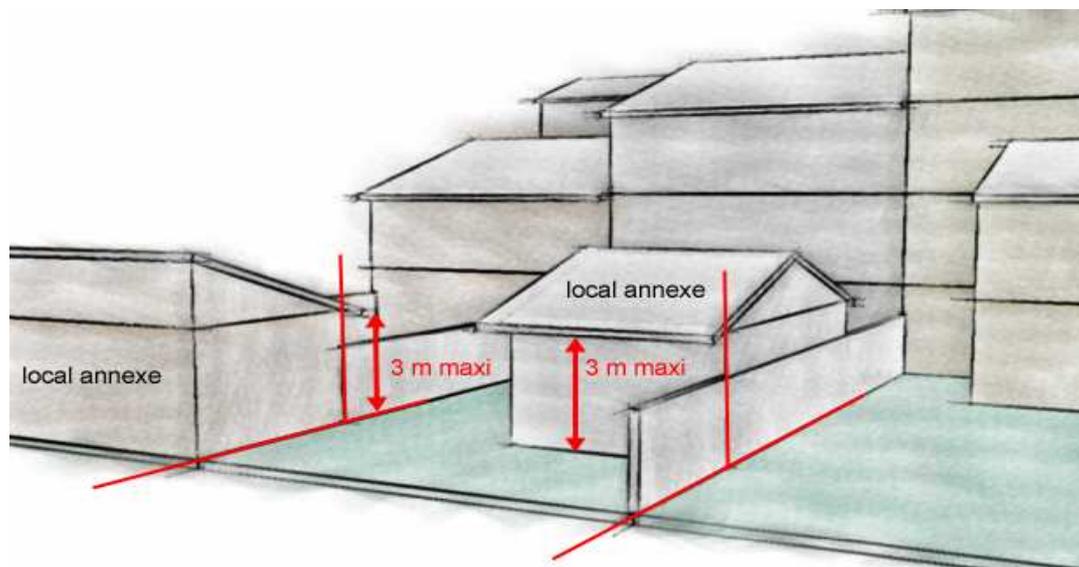


- Au-delà de la bande de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'égoût des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 3 m, excepté pour les piscines et autres annexes.



Toutefois, la construction en limites séparatives est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation).

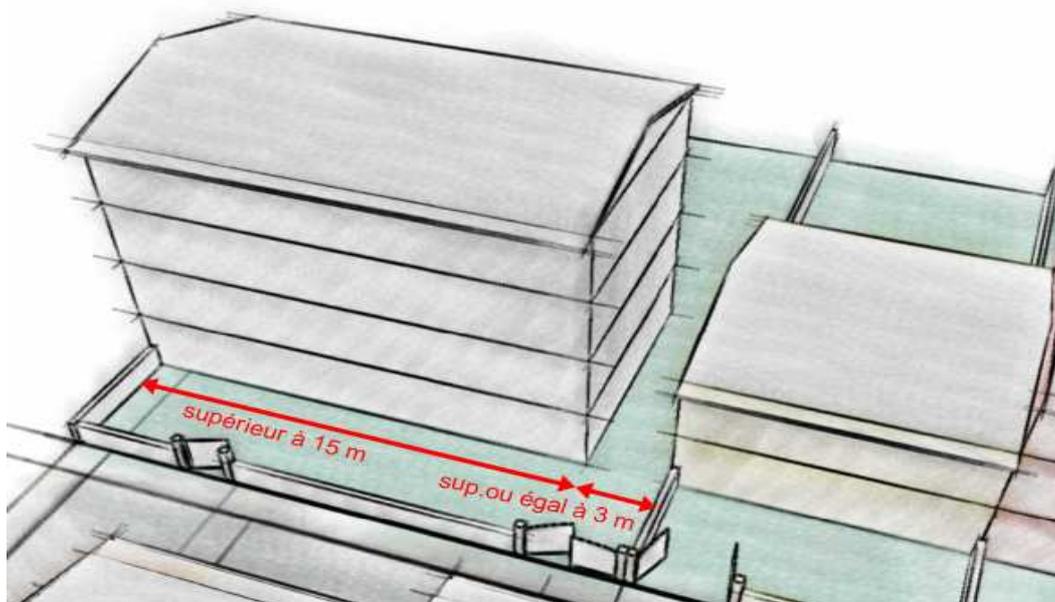
En zones U2 et U3, la hauteur de ces annexes (mesurée à l'égoût du toit) ne devra pas excéder 3 mètres.



## 2- Dispositions particulières

Des prescriptions différentes pourront être acceptées pour :

- les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- des parcelles, dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 mètres. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des limites séparatives latérales sera au moins égal à 3 mètres.



## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points calculé à l'égout des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

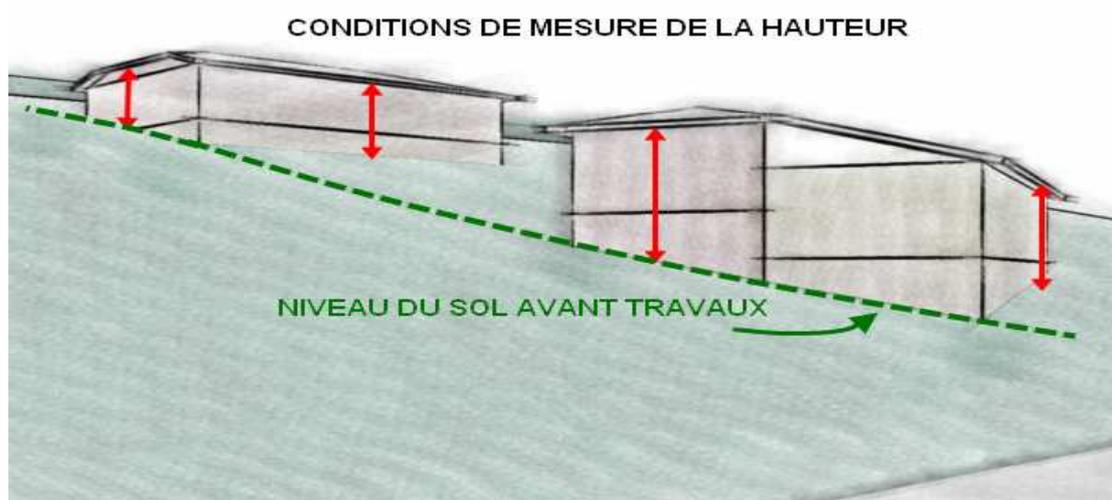
Non réglementé.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

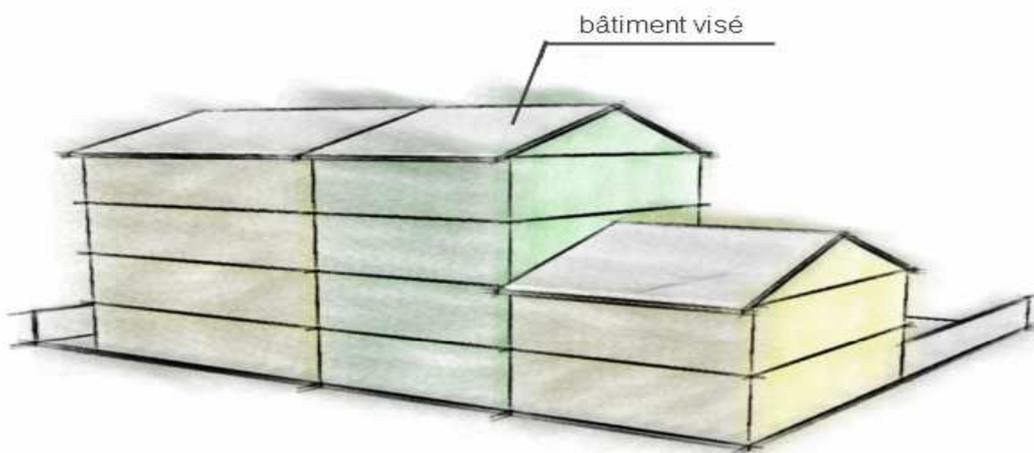
La hauteur absolue est calculée à l'égout à partir du sol avant travaux.

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade

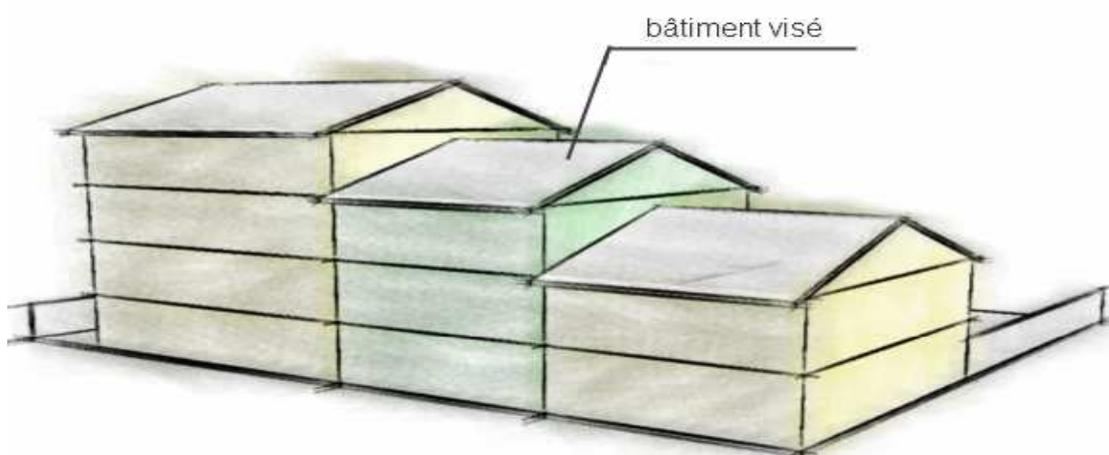


### 2 – Hauteur maximale

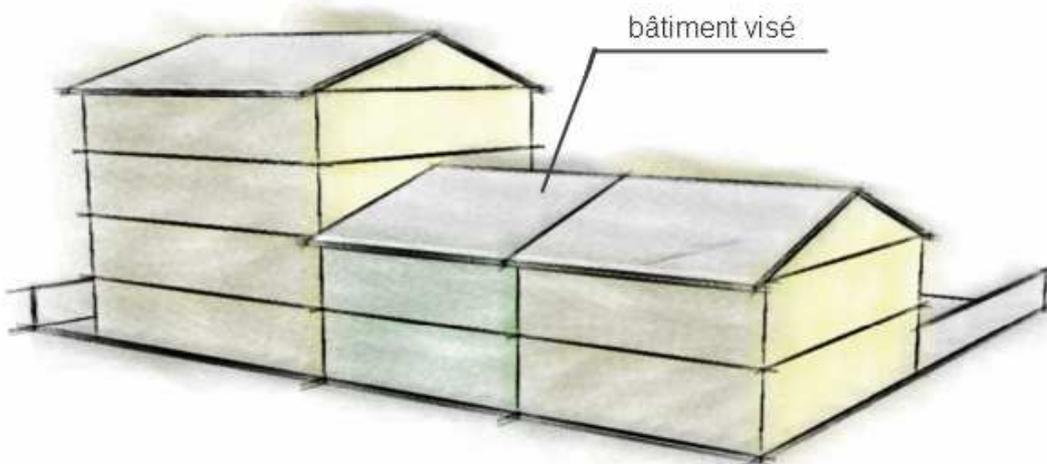
La hauteur des constructions nouvelles, reconstructions totales ou surélévation de constructions existantes ne devra pas dépasser la hauteur de l'immeuble à remplacer ou excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin à usage d'habitation le plus bas.



**AUTORISE**



**AUTORISE**



**AUTORISE**

La hauteur des immeubles classés ou inscrits est soumise à la législation des monuments historiques.

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

Le domaine bâti de la zone U1 a été classé en 5 catégories d'immeubles. Pour chacune d'elles, sont indiquées les interventions (création, transformation, reconstruction, suppression) qu'il serait souhaitable d'autoriser ou de proscrire.

Ces 5 catégories d'immeubles sont figurées sur les plans au 1/500° joints au plan de zonage et de réservation. Elles sont les suivantes :

- a) les immeubles protégés au titre des monuments historiques. Ils sont soumis à la législation des monuments historiques,
- b) les immeubles de grand intérêt architectural. Ces immeubles sont à considérer comme immeubles à conserver et doivent être protégés,
- c) les immeubles intéressants. Ils sont considérés comme des immeubles à conserver et à protéger car ils sont bien intégrés dans le tissu urbain ancien,
- d) les immeubles sans intérêt architectural. Ce sont des constructions dont l'architecture porte atteinte à la qualité et à la bonne homogénéité de l'ensemble urbain,
- e) les immeubles ou partie d'immeuble qu'il serait souhaitable de démolir. Il s'agit des constructions parasites qui entravent toute évolution positive du domaine bâti et qui sont nuisibles à la qualité de l'environnement.

Leur démolition pourra dans de nombreux cas permettre une restauration intéressante des immeubles à conserver, redonner de la lumière, de l'air et la vie à certains îlots mal ou peu habités.

La délivrance d'un permis de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions et par la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale du contexte bâti immédiat selon les trois niveaux d'analyse suivants : immeubles mitoyens, rue, quartier.

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées soit en continuité de style et de matériaux de l'existant, soit en proposant une architecture innovante qui devra recevoir l'avis de l'ABF.

## 2 – Dispositions particulières

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### • *Façades des constructions*

En zone U1 et U3, sont interdits tous matériaux de placage et revêtements incompatibles avec le support traditionnel de briques foraines pleines et façade en pans de bois.

Ces mêmes supports recevront des enduits à la chaux aérienne avec pigments naturels. Les pans de bois seront remis à nu et restitué dans leur état d'origine s'ils ont été conçus pour cela. Les modénatures de brique devront être restaurées en remplacement des briques abîmées par des briques de restauration ou par la protection de badigeons chaulés.

Les menuiseries devront être réalisées en bois peint. Les portes seront pleines, seules les impostes pourront être vitrées. Toutefois des formes, matériaux et teintes différentes pourront être prescrits en fonction du style du bâtiment.

Les fers forgés seront restitués ou restaurés selon le style du bâtiment.

En zone U2, les enduits ciment seront peints selon une palette de teintes claires qui mettra en valeur les éléments de modénature et de décoration (encadrements, moulures, frises, bandeaux, colonnes, jardinières, pergolas...).

Les matériaux de placage d'origine (mulots de brique appareillée, pierre à bossage, motifs de céramique, stuc, panneaux peints, ...) et les décors d'inspiration "art déco" ou régionaliste devront être restitués dans leur état d'origine et leur continuité assurée dans le cas de modifications et extensions.

Les percements particuliers tels que oculus, fenêtres hautes à arcades ou pans coupés ne pourront subir aucune modification tant par leur forme que par leur division.

Les menuiseries et ferronneries de style "art déco" devront impérativement être conservées en place ou seront restaurées dans leur état d'origine (matériaux, profilés, répartitions des petits-bois).

### • *Façades commerciales*

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et doivent s'inscrire dans la continuité de style, de matériaux et de couleurs de l'ensemble de la façade.

Les saillies sur la voie publique par rapport à la façade sont exclues, exception faite des enseignes et des stores (cf. règlement de publicité).

Les matériaux suivants sont interdits : placage de panneaux synthétiques et d'imitation, les bardages métalliques, les marbres et ardoises.

### • *Toiture*

Les *toitures* devront être en tuile canal avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les immeubles situés en angle de rue auront les *toitures* traitées à plusieurs versants.

Les *toitures* ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau originel (tuile canal). Cependant des modifications peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- pour la création de lucarnes à trois versants si elles ne sont pas visibles du domaine public et si leur surface n'intéresse pas plus de 1/8<sup>ème</sup> de la surface du versant sur lequel elles sont placées,
- pour les immeubles de plus de 12m de profondeur, les *toitures* plates ou *toitures* terrasses peuvent être admises si elles ne sont pas visibles du domaine public et si elles ne font pas de saillie sur le rempart de la *toiture*, soient situées à 2m au minimum en retrait de la façade et si elles intéressent moins du ¼ de la surface du versant,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de *toiture* intéressées.

Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

#### • *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant et qu'ils ne soient pas en zone inondable.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 – Champ d'application**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout *changement de destination* des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un *changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

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

### **2 – Normes de stationnement**

#### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Pour le stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
habitat collectif :	1,50 m <sup>2</sup> par logement,
établissement scolaire :	1 place pour 8 élèves en primaire, 1 place pour 5 élèves en collège et lycée et 1 place pour 5 étudiants en université,
établissements sportifs :	1 place pour 3 places de voiture,

lieux de travail :	1 place pour 5 salariés,
commerces :	place pour 10 places de voiture.
bâtiments publics	2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
constructions à usage d'habitation individuelle :	1 place de stationnement par logement. En outre, dans les <i>opérations d'aménagement d'ensemble</i> (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
établissements hospitaliers et cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits,
hôtels et restaurants,	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre,
salles de spectacle et de réunion,	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

## 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies publiques*.

### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En *réhabilitation*, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

## B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à solliciter l'application de l'article L123-1-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, selon lequel il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le nombre de places automobiles requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues. Les places de stationnement pour les deux-roues devront être trouvées sur le terrain même.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes tout en privilégiant les essences régionales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").  
Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié.  
Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le *coefficient d'occupation du sol* maximal est fixé :

- en zone U1 à 3. Il est porté à 4 si le rez-de-chaussée couvrant la parcelle est affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services,
- en zones U2 et U3 à 2.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).

## **Dispositions applicables aux zones U4 et U5**

---

### **Caractère des zones**

Il s'agit des zones d'extensions récentes de l'habitat de la commune accueillant également des commerces, services et activités complémentaires à l'habitat ou compatibles avec celui-ci.

En plaine, les zones U4 concernent les quartiers de Delbessous, Poumel, Capellane, Cadossang, Ricard, Croix de Lauzerte, Sainte-Livrade et La Mégère.

Sur les coteaux, les zones U5 concernent les quartiers du Bartac, Gal de Merle, Le Cassé, Derocade, Malengane, la Côte de Landerosse, le Brésidou, la Côte Vieille, la Côte Saint-Laurent et Jongayrolles.

Ces zones se caractérisent par des formes urbaines plus ou moins agglomérées, comprenant le tissu ancien en plaine et sur le plateau, ainsi que les *lotissements* de quartier.

Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité, avec des constructions le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport aux *voies*.

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

- **U4** : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipements et services ayant fait l'objet d'une urbanisation organisée.

▪ La zone **U4 "s"** correspond au secteur de la cité scolaire : zone d'équipements collectifs caractérisés par la hauteur des bâtiments et leur implantation particulière.

▪ La zone **U4 "m"** correspond à une zone urbaine mixte, partiellement occupée par des activités (Zone d'activités de Saint-Martin) et vouée à l'habitat. Afin de privilégier le développement d'un quartier d'habitat autour de Saint-Martin, aucune extension ou reprise d'activités ne sera autorisée.

Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

▪ La zone **U4 "c"** correspond à une zone urbaine en développement dans le quartier croix de Lauzerte dont les aménagements doivent viser à créer un éco quartier.

▪ Les zones **U4i** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- **U5** : zone urbaine de plus faible densité et peu équipée à vocation principale d'habitat résidentiel qui concerne les secteurs de coteaux et dont les spécificités ont nécessité la prise en compte de règles différentes telles que l'adaptation au sol des constructions et le positionnement du bâti sur le terrain.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées, autres que celles n'entraînant pas d'augmentation de nuisances et restant compatibles avec les milieux environnants,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitation légère de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e, du Code de l'Urbanisme,
- les *affouillements* et *exhaussements* de sol désignés aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,
- **en zone U4i**, les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- en secteur U4m, les extensions et reprises d'activités existantes.

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

#### 1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les *installations classées pour la protection de l'environnement* qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :

- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

#### 3. Adaptation au sol des constructions :

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

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

Les *affouillements* et *exhaussements* du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder

2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

En zone U5, les pentes de talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

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

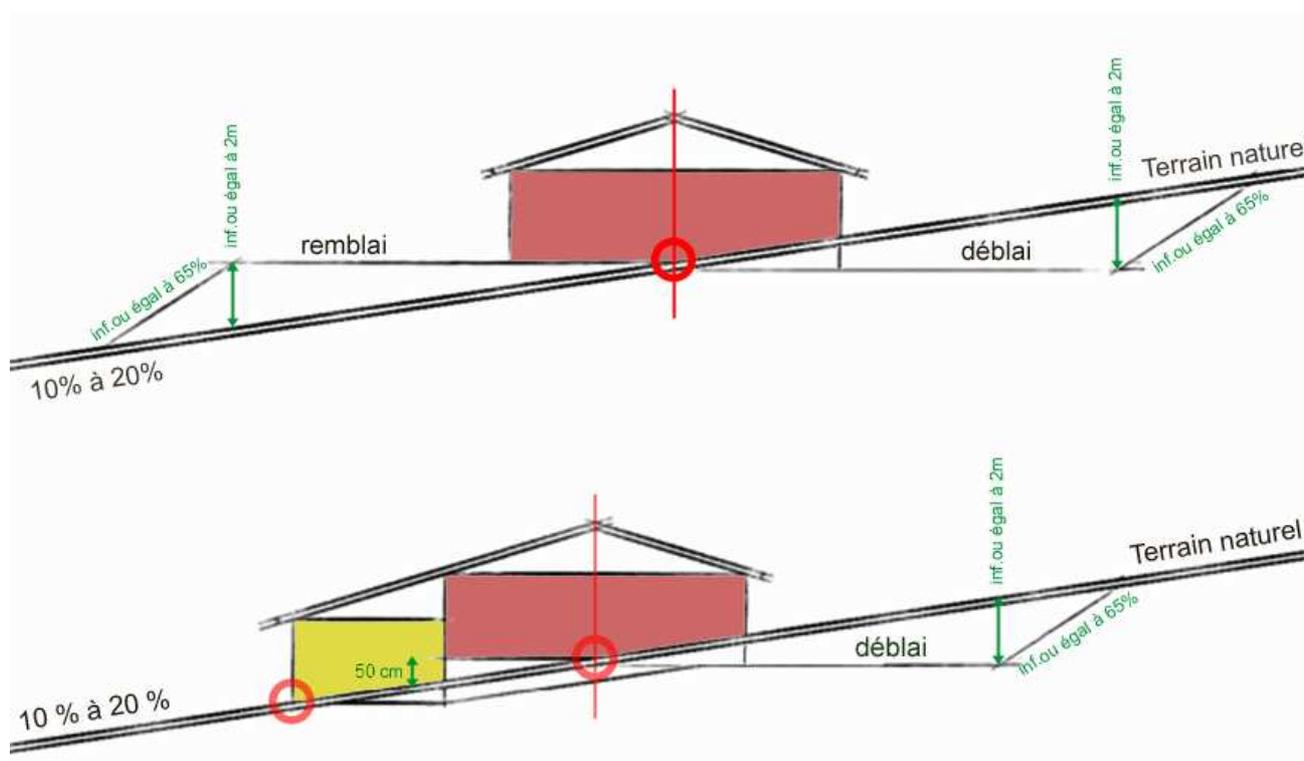
a) En zone U4 :

Les décaissements, murs de soutènement et *remblais* sont inadaptés à la bonne intégration du bâti dans son environnement.

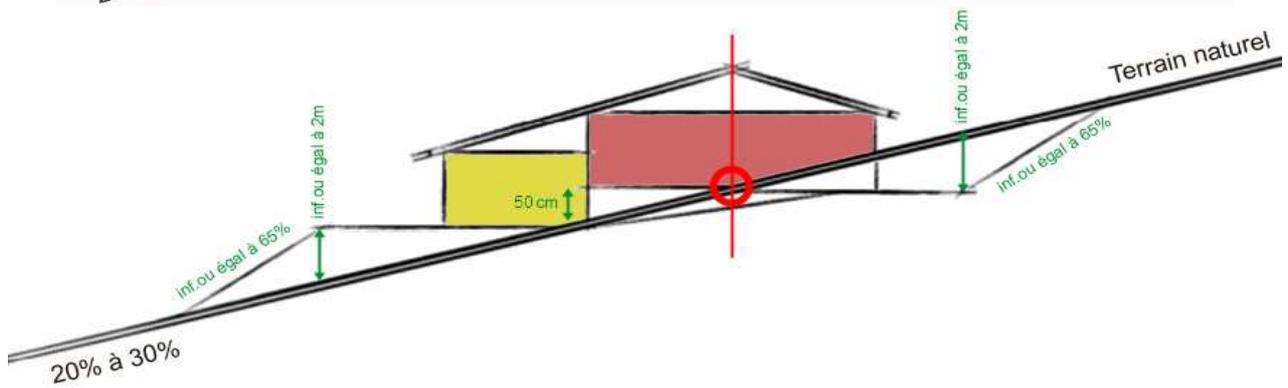
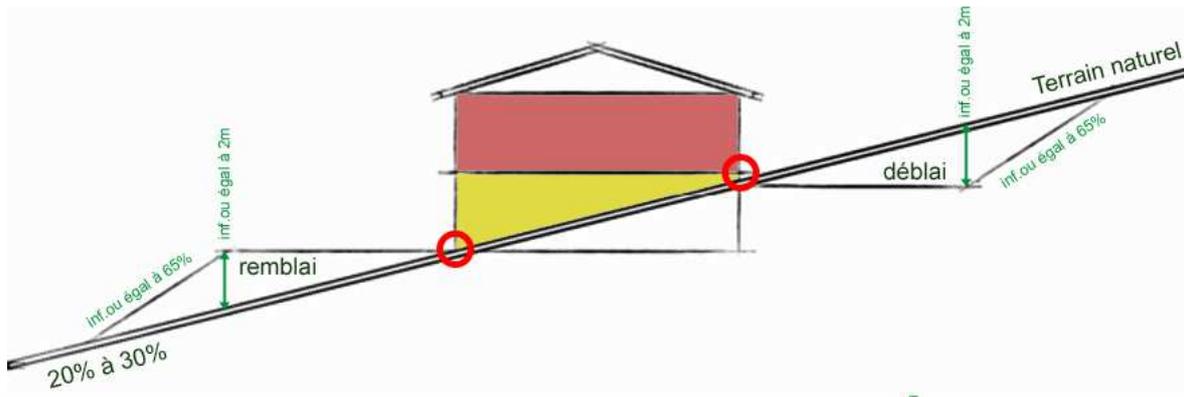
Sont interdits, des *remblais* supérieurs à 50 cm par rapport au *terrain naturel* et des décaissements au-delà de 2 m pour l'enfouissement des garages et pièces en sous-sol.

b) En zone U5 :

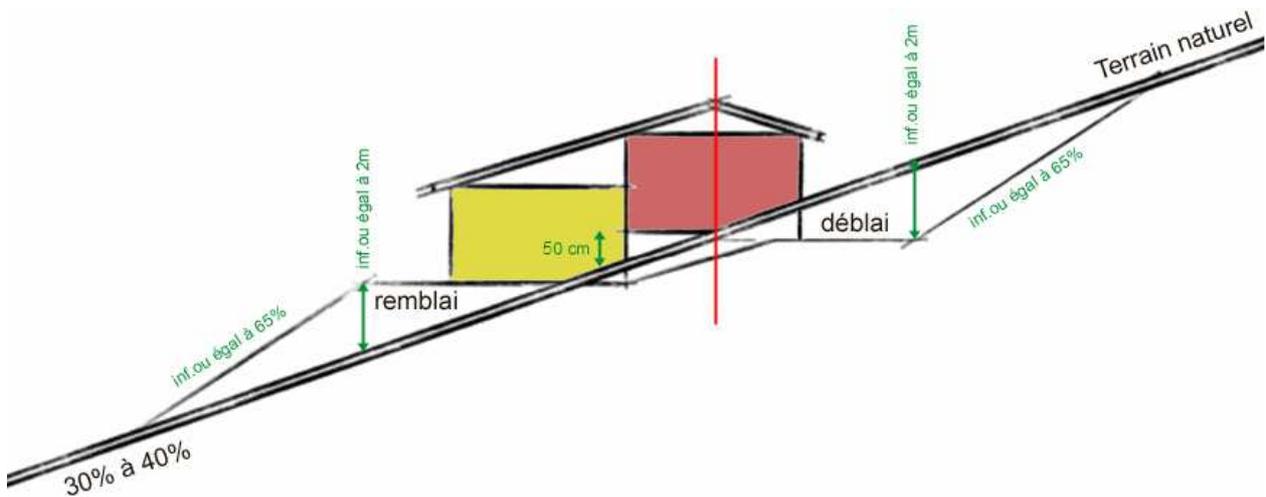
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,

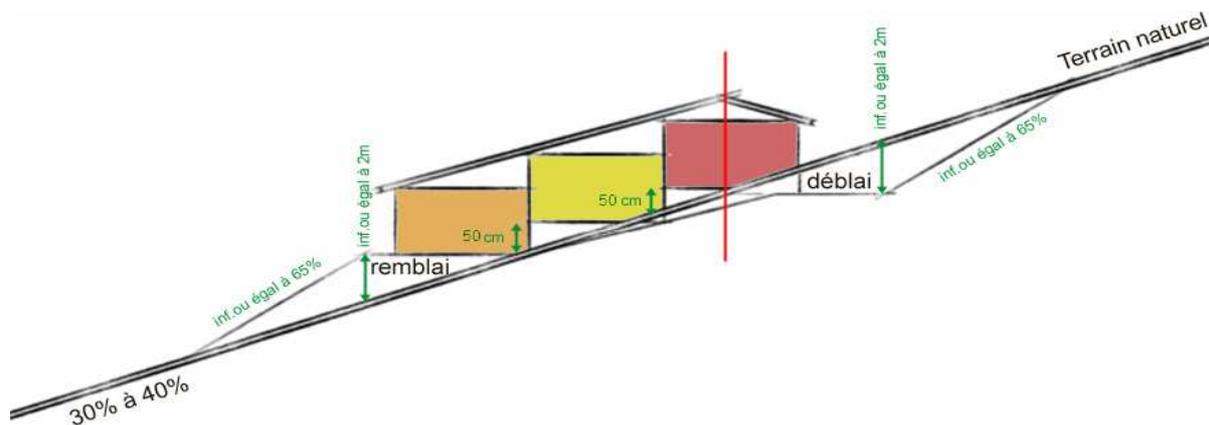


- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,



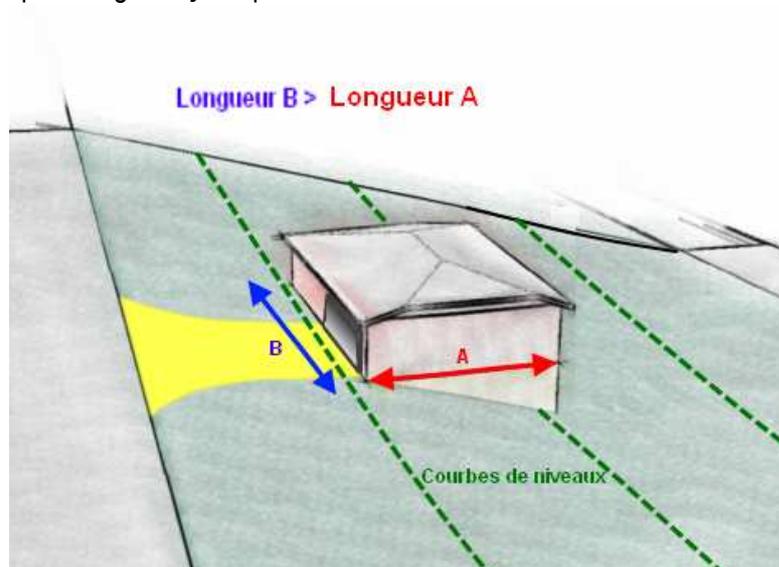
- pour une pente forte (de 30% à 40% et supérieur) : constructions peu profondes suivant les courbes de niveau et utilisant des terrasses latérales, et/ou constructions en escalier.





c) Dans tous les cas

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



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

#### 4. Installations de loisirs

En zone U5, les installations de loisirs (piscine, terrain de tennis, ...) nécessitant un ouvrage de soutènement ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à présenter un risque en terme de stabilité du sol.

**En zones U4i et U5i**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.

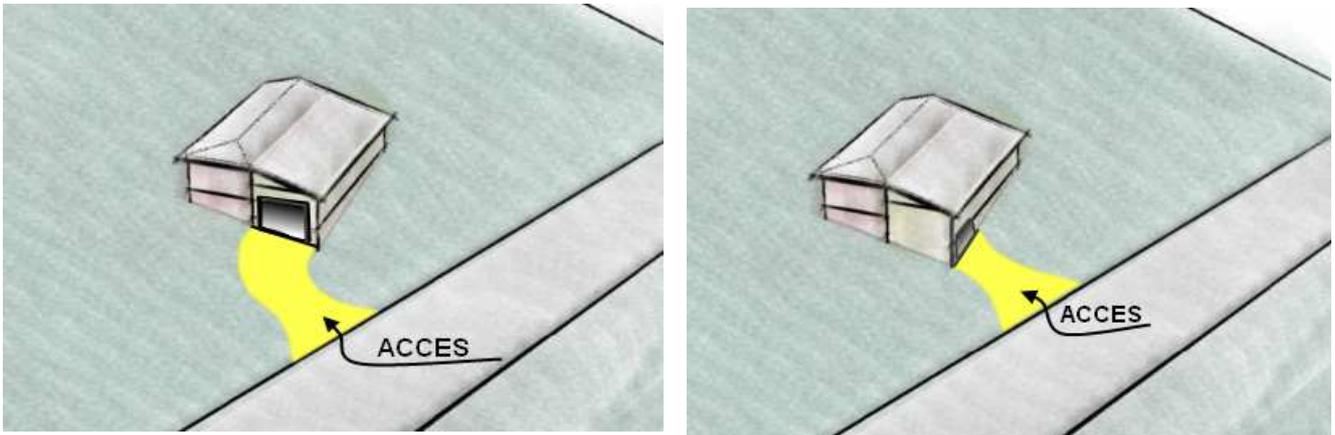
## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être le plus direct possible, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.



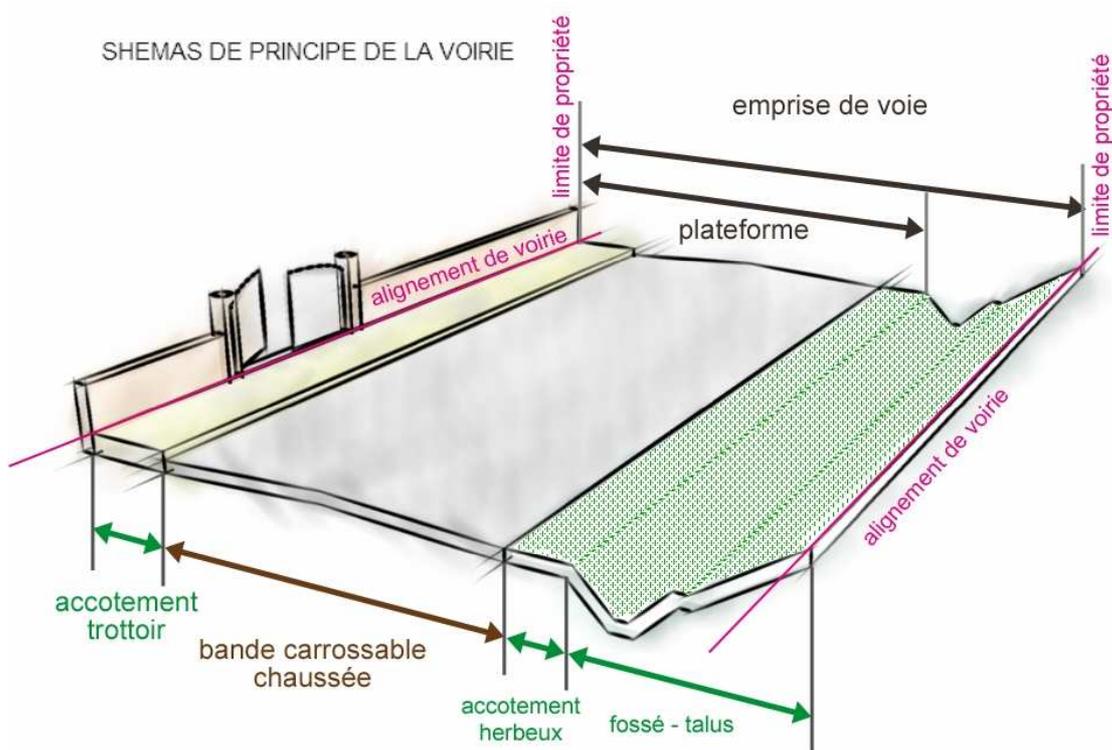
Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (*chaussée*) supérieure ou égale à 3,50 m. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 – Voirie

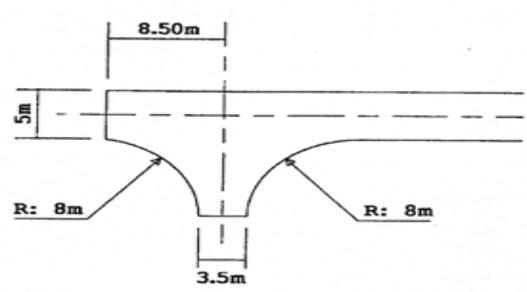
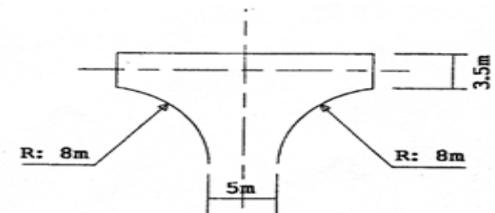
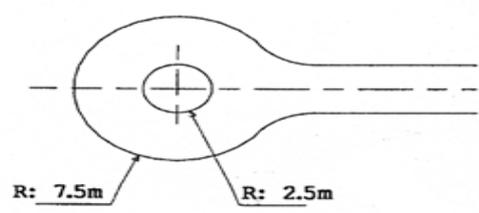
Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les *voies* automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (*chaussée* et accotement) supérieure ou égale à 5 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement. - Les *voies* en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux *voies* desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



**3 – Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

De plus, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux traitées qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval et les capacités du milieu naturel récepteur.

Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des bassins versants délimités par les lignes de crêtes ou en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (*bassin de rétention*, réservoir, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales en se raccordant au réseau de fossés existant ou à créer se déversant dans les cours d'eau (cf. annexe n°7 du présent règlement).

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tam et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

### **3 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **4– Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).**

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une *unité foncière* dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### **2 - Dispositions générales**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des *voies* situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le plan de zonage et de réservation.

Par rapport aux autres *voies* existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'*alignement* si les conditions de sécurité le permettent,
- soit à 4 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Dans les secteurs concernés par le plan d'*alignement*, les constructions (maisons, *clôtures*,...) seront implantées conformément au dit plan.

### **3 - Dispositions particulières**

Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :

- le long des *voies* créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du *plan de masse* de l'opération,
- le long des *voies* en impasse qui desservent moins de 5 logements.

Le long de ces *voies*, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.

~~4~~ Des implantations différentes peuvent également être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

### **4- Installations de loisirs**

Pour les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) le recul sera au moins égal à 3 m.

Toutefois, en zone U5, si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé à l'implantation de l'installation de loisirs, une distance supérieure pourra être imposée.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*

## 2- Dispositions générales

a) En zone U4, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales,
- soit en retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales.

Dans ce dernier cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'*égout* du toit, sans jamais pouvoir être inférieure à 3 m.

b) En zone U5, les constructions peuvent être implantées en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'*égout* du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Le recul d'implantation des constructions par rapport à une seule des limites séparatives latérales ne pourra pas être supérieur à 12 mètres.

c) Pour les deux zones, les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) respecteront un recul au moins égal à 3 m. Une distance supérieure pourra toutefois être imposée si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé.

## 3- Dispositions particulières

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des prescriptions ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les annexes isolées ou liées (contiguës) à une construction existante peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété si leur hauteur mesurée à l'*égout* du toit n'excède pas 3 m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres.

Si les constructions de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de l'axe desdits ruisseaux ou fossés mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul (4m) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

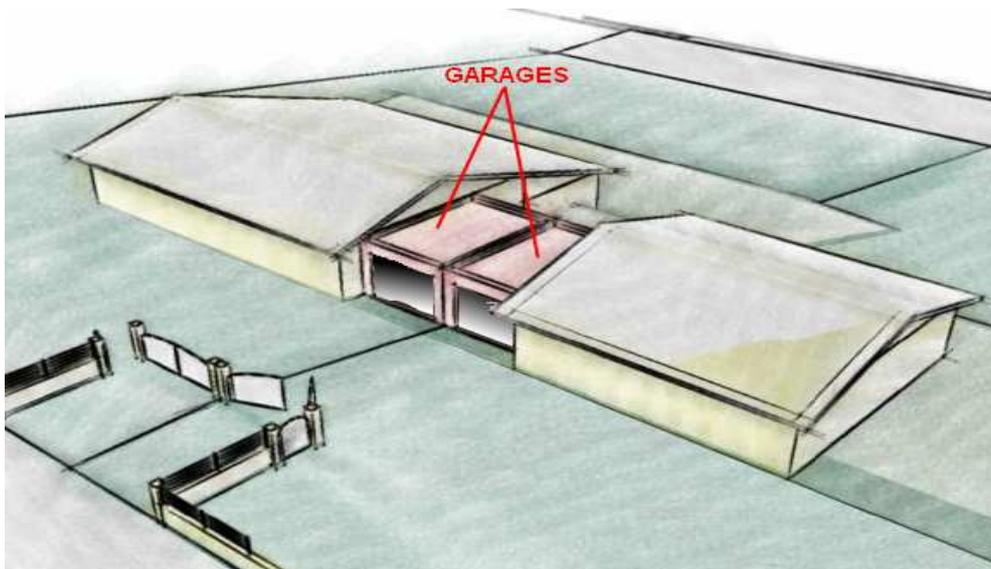
Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur, calculée à partir du sol avant travaux, à l'*égout* des couvertures, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront se faire sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, mais à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Dans le cas de deux constructions à usage d'habitation sur une même *unité foncière*, ces dernières peuvent être accolées. Toutefois, elles ne le seront que par les garages.



## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

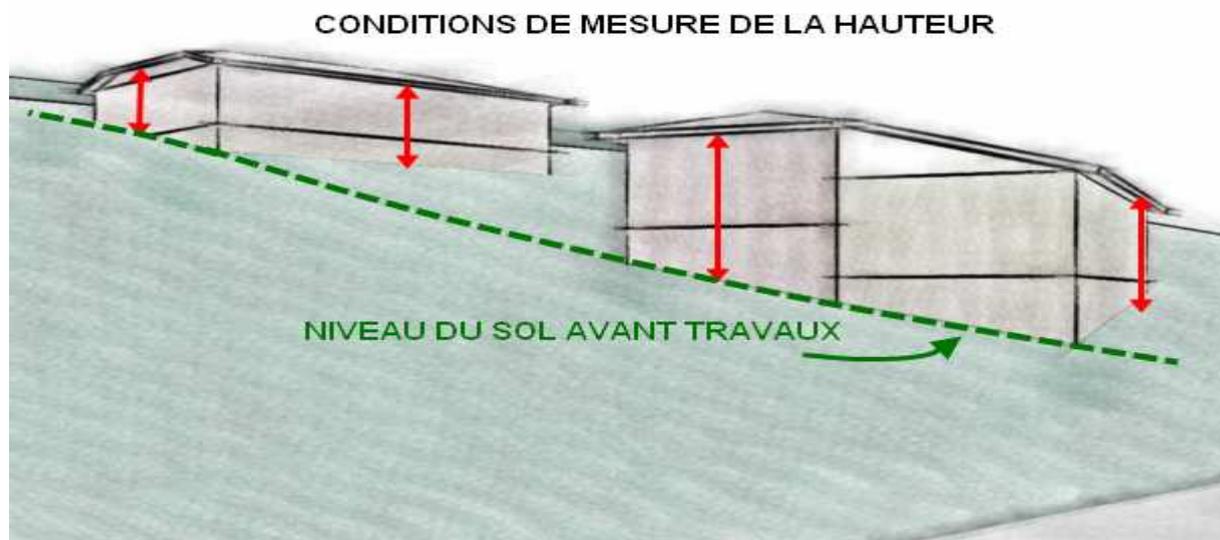
### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une *toiture* traditionnelle non compris les *croupes*,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.



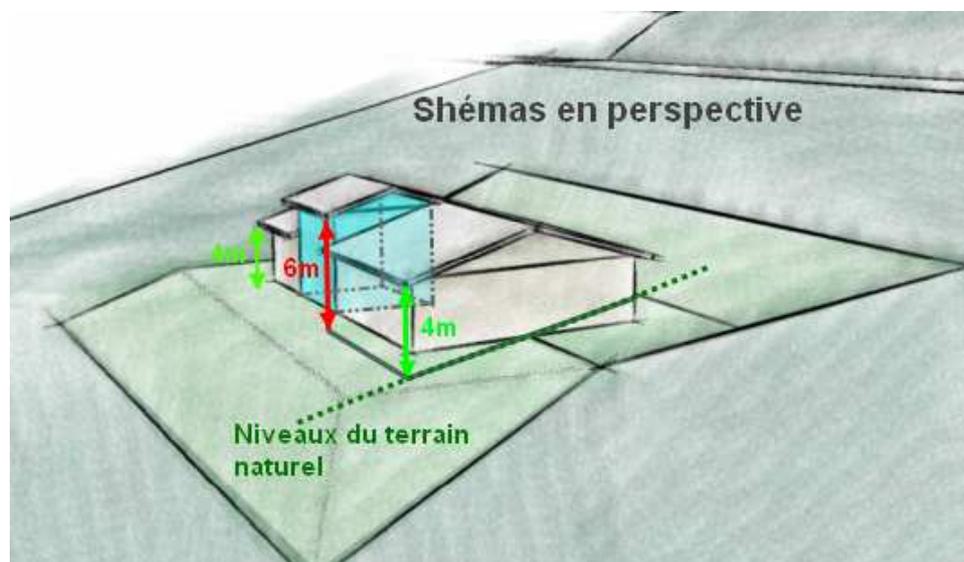
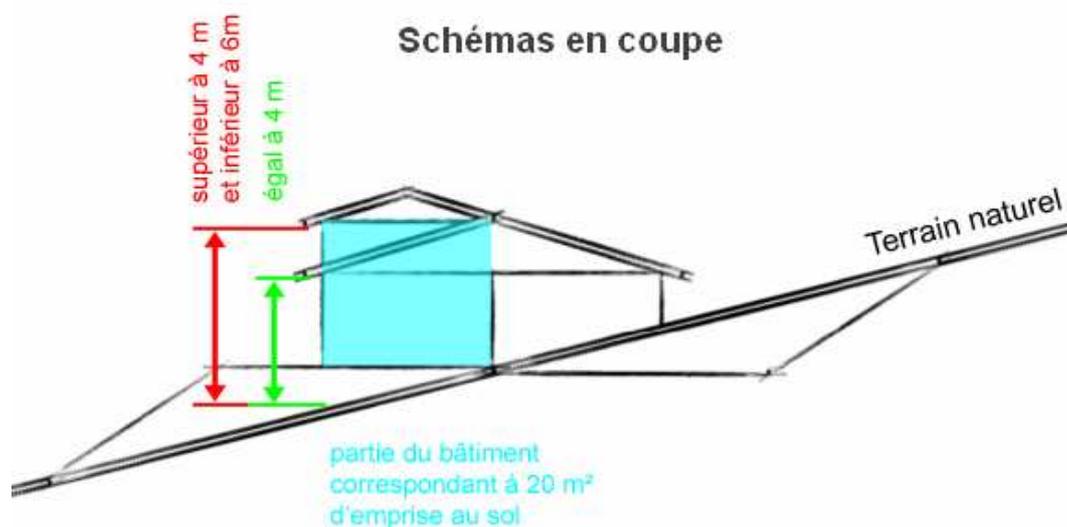
## 2 – Hauteur maximale

### 1-Habitat

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- en zone U4 : 7 m pour l'habitat individuel  
12 m pour l'habitat collectif,
- en zone U5 : 6 m pour l'habitat individuel.  
9 m pour l'habitat collectif (équivalent avec R+2).

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



### 2- Les autres constructions

Pour tous les autres types de constructions (commerce, tertiaire,...) :

- en zone U4 : 12 m
- en zone U5 : 9m

### 3-En secteur U4s :

Pour la hauteur des constructions nouvelles :

*Conditions de mesure*

La hauteur absolue est calculée à l'égout à partir du sol avant travaux.

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade

#### *Hauteur maximale*

La hauteur des constructions nouvelles, reconstructions totales ou surélévation de constructions existantes ne devra pas dépasser la hauteur de l'immeuble à remplacer ou excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut ni être inférieur à la hauteur de l'immeuble voisin à usage d'habitation le plus bas.

La hauteur des immeubles classés ou inscrits est soumise à la législation des monuments historiques.

### **3 – Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### **1 – Dispositions générales**

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

Le domaine bâti des zones U4 et U5 est classé en 3 catégories de prescriptions architecturales autorisées:

- la *construction traditionnelle* régionale,
- la *construction contemporaine* d'inspiration régionale,
- la *construction innovante*.

(cf. annexe n°3 "Lexique" et annexe n°4 " Préconisations architecturales" du présent règlement).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),
- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale déburné de sa fonction d'origine, ...).

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

## 2 – Dispositions particulières

### a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

- Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

La construction en bois est admise à la condition que son architecture ne soit pas de typologie étrangère à la région.

- Clôtures

*Les clôtures en limite de voirie*

Les clôtures en limite de voirie pourront être constituées selon deux principes :

- un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mélangées. Cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public,
- un muret bas d'au plus 80cm surmonté d'un dispositif aéré (grille, lisse, ...), la hauteur totale n'excédant pas 1.50m.

Le portail sera du même type que la clôture.

En zone U5, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

*Les clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces ou d'une haie de 2m de haut maximum pour protéger l'intimité des habitations dans un rayon de proximité justifié par la configuration du terrain et du tissu envisagé (à titre indicatif, un rayon de 8 m environ pourra être envisagé),
- d'un mur ou d'une haie plus basse au-delà de ce rayon de proximité.

*Les clôtures en zones inondables*

Dans les zones inondables, ce sont les règles du PPRI qui s'appliquent en matière de clôtures.

## b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'un impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 – Champ d'application**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout *changement de destination* des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un *changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

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

## 2 – Normes de stationnement

### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Pour le stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
habitat collectif :	1,50 m <sup>2</sup> par logement,
établissement scolaire :	1 place pour 8 élèves en primaire, 1 place pour 5 élèves en collège et lycée et 1 place pour 5 étudiants en université,
établissements sportifs :	1 place pour 3 places de voiture,
lieux de travail :	1 place pour 5 salariés,
commerces :	place pour 10 places de voiture.
bâtiments publics	2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
constructions à usage d'habitation individuelle :	1 place de stationnement par logement. En outre, dans les <i>opérations d'aménagement d'ensemble</i> (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
établissements hospitaliers et cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits,
hôtels et restaurants,	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre,
salles de spectacle et de réunion,	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

## 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies publiques*.

## A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En *réhabilitation*, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

## B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés en privilégiant au maximum les essences locales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Les aires de stationnement des *opérations d'aménagement d'ensemble* seront plantées et éventuellement complétées par des haies vives.

L'*imperméabilisation* de 50% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 50% de la surface). En zone U5 cette surface est portée à 25%.

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié. Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

**Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs U4, U4i, U4c, U4ic correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le *coefficient d'occupation du sol* maximal est fixé :

- en zone U4 à 0,60
- en zone U4c à 1
- en zone U5 à 0,45

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).



## **Dispositions applicables aux zones UX**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones sont destinées spécifiquement à l'implantation d'activités économiques, industrielles, commerciales, de services ou artisanales.

Sur le territoire communal, elles correspondent à 4 secteurs principaux :

- la zone intercommunale de Borde – Rouge,
- la zone industrielle de Saint – Michel : la mise en œuvre des normes instaurées pour les nouvelles zones d'activités permettra une *réhabilitation* progressive de ce site,
- les zones industrielles de Saint – Pierre et du Tuc,
- la zone industrielle de la Cartonnerie,
- le secteur du marché de la Derocade.

L'implantation de nouvelles activités devra veiller à conforter les vocations des zones existantes : commerces et services d'une part et industrie ou logistique d'autre part afin d'assurer un fonctionnement de ces espaces, d'éviter les conflits entre des occupations du sol, des usagers et des déplacements différents.

Les zones **UXi** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Le secteur **UXh/UXih** correspond à un secteur restreint où les entrepôts de stockage peuvent avoir une hauteur différente.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- l'extension des habitations déjà implantées dans la zone, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toute nature,

**Dans la zone UXi**, les règles qui s'appliquent en matière de constructions nouvelles sont celles qui résultent du règlement du PPRI.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général des zones :

- les constructions et établissements à usage d'activité industrielle, commerciale, de service ou artisanale, comportant ou non des installations classées,
- les opérations d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations de la zone à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal,
- les constructions servant au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e du Code de l'Urbanisme,
- les *affouillements* et *exhaussements* des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**En zone UXi dans la zone bleue définie au PPRI**, les constructions et installations indiquées ci-dessus sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone bleue du PPRI.

**En zone UXi dans la zone verte (R2) définie au PPRI**, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de zone verte du PPRI.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (*chaussée*) supérieure ou égale à 3,50 m sans dépasser 10 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'implantation des accès fera l'objet d'une demande spécifique (autorisation de voirie) et pourra être interdite proche des carrefours et des virages.

#### 2 – Voirie

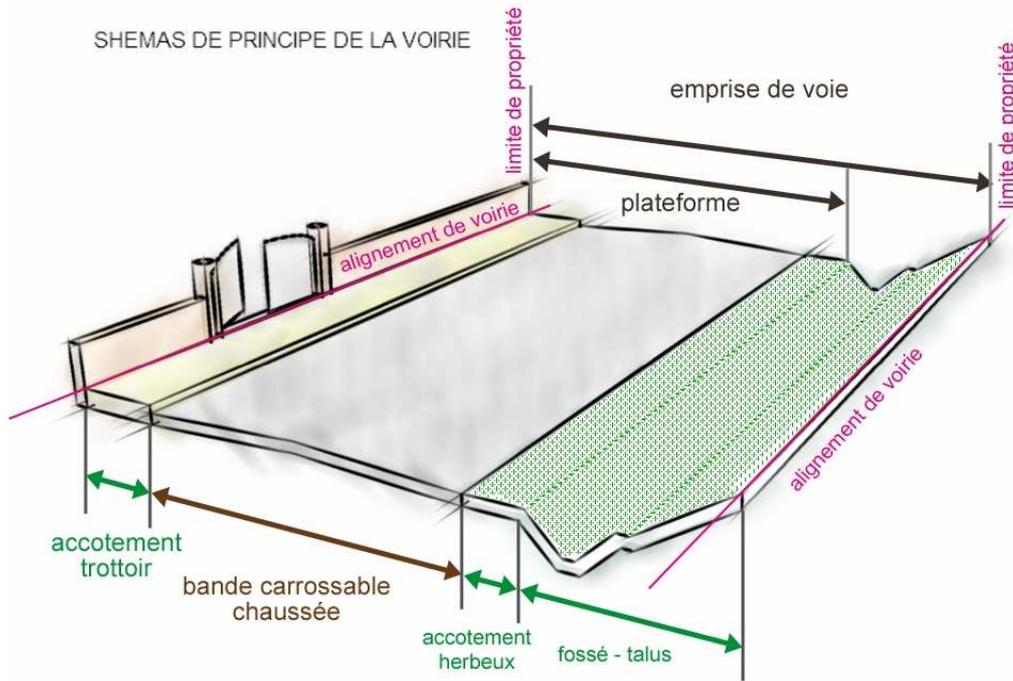
Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées-

Les *voies* automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (*chaussée* et accotement) supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

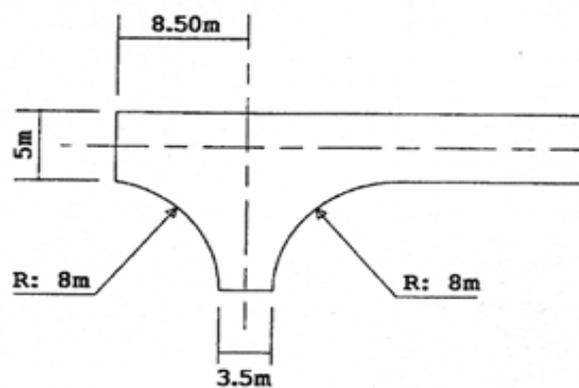
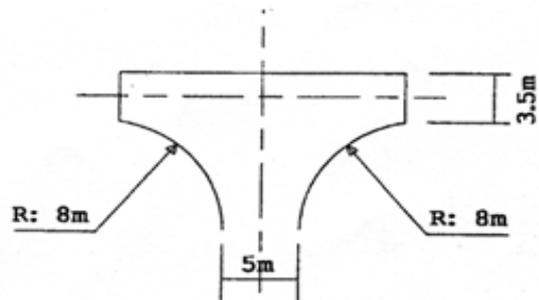
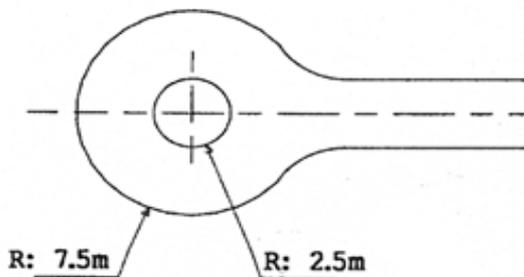
Les *voies* en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux *voies* desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

SHEMAS DE PRINCIPE DE LA VOIRIE



CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



3 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les *égouts* publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tarn et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

A titre exceptionnel, une autorisation de déversement d'eaux usées ou d'eaux industrielles provenant d'une origine autre que le réseau public de distribution d'eau potable pourra être accordée par arrêté municipal spécifique, au cas par cas et après étude de l'impact de ces rejets potentiels sur le fonctionnement du réseau de la station d'assainissement.

#### *b) Eaux pluviales*

L'*imperméabilisation* de 50% maximum de la surface de l'*unité foncière* est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 50% de la surface).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

### **4 – Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **5 – Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

#### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

#### **2- Dispositions générales**

A l'exception du long de la RD 813 qui est classée à grande circulation et qui doit être conforme à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des *voies* existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m pour les habitations,
- b) 10 m pour les autres types de constructions

#### **3- Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des *voies* créées dans les opérations d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du *plan de masse* de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

#### **2- Constructions à usage d'activité**

##### *a)- Dispositions générales*

- Toute construction non contiguë aux limites doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'*unité foncière* au moins égale à 4 m.

- Lorsque l'*unité foncière* jouxte une zone à usage d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculé à l'*égout* des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 4m.

#### b)- Dispositions particulières

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

Si les constructeurs de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que soient prises les mesures destinées à éviter la propagation des incendies. Les mesures de protection incendie seront réalisées par le deuxième propriétaire venant s'implanter en mitoyenneté du *bâtiment existant*.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

De part et d'autre des ruisseaux et des fossés mères toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de l'axe desdits ruisseaux ou fossés.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, *haie vive* ...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

### 3- Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points calculé à l'*égout* des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Cette distance sera portée à 8m pour les parties de constructions en vis à vis qui comporte des pièces habitables ou assimilées.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'*unité foncière* sauf en zone verte (R2) du PPRI où le règlement du PPRI s'applique elle est de 25%.

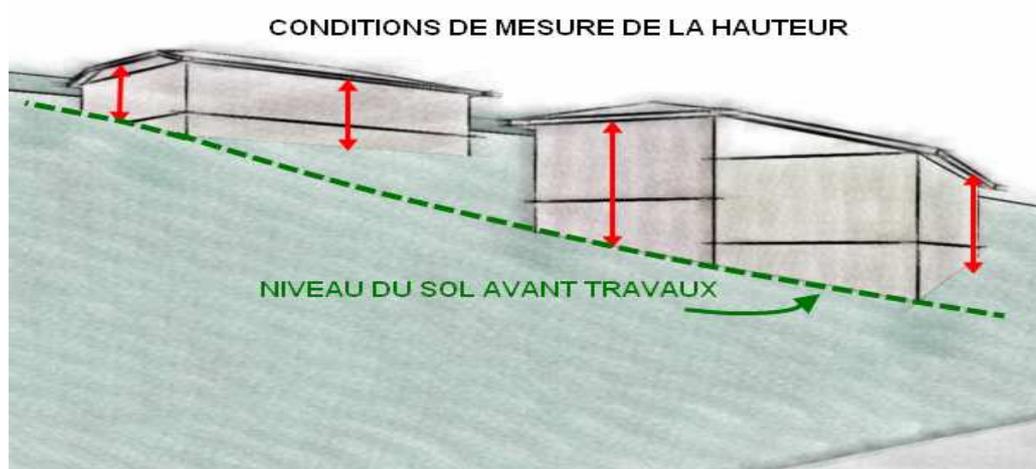
## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'*égout* du toit, éléments de superstructures exclus à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

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



### 2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles, reconstructions totales ou surélévation de constructions existantes ne devra pas dépasser 15 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée (R+1) ou 7 m mesurés à partir du sol naturel.

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, grues, silos, ...) et des divers réseaux,
- pour les entrepôts dans la limite de 25 mètres de hauteur uniquement dans les secteurs UXh/UXih.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

### 2 – Dispositions particulières en zones UX et UXi

#### a) Constructions à usage d'activité et d'équipement

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène (traitement identique). Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes, elles utiliseront des teintes neutres (gris, blanc, beige) ou de RAL 3012 et les *toitures* seront de couleur RAL 3012, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8024, RAL 8025 ou grise, en acier ou en tuile.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus concernant les *toitures* peuvent ne pas être appliquées lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés sous réserve qu'ils s'intègrent bien à l'architecture de la construction. Les *toitures* végétalisées sont également autorisées.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

#### b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

##### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

##### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

### c) Clôtures

Toutes les *clôtures* en limite du domaine public devront être constituées de grilles à panneau rigide. Elles seront montées sur support "fusible" (pouvant basculer sous une poussée de l'eau) et/ou démontable (fourreau ou platine) si leur hauteur est supérieure à 1,20 m, leur hauteur totale ne devant pas dépasser 2,50 m.

Toutes les *clôtures*, au droit des aires de stockage, de livraison et de parking en limite du domaine public seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale.

### d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

En zone UXi, les règles de construction et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 – Champ d'application**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout *changement de destination* des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un *changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

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

### **2 – Normes de stationnement**

#### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Pour le stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
lieux de travail :	1 place pour 5 salariés,
commerces :	1 place pour 10 places de voiture.
bâtiments publics	2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
constructions à usage d'habitation :	2 places de stationnement par logement,
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
autres établissements à usage d'activité :	1 place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies publiques*.

#### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En *réhabilitation*, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m, en capacité suffisante.

#### B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Le volet paysager du permis de construire devra prévoir un plan des plantations.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts, tout en privilégiant les essences locales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Les espaces libres et bassin d'orage éventuel, seront engazonnés et recevront des plantations d'arbres en bosquets et isolés sur la base de 1 arbre pour 500 m<sup>2</sup>.

- Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales si celles-ci jouxtent des parcelles à vocation d'habitat.

Les aires de stationnement seront plantées et éventuellement complétées par des haies vives.

L'*imperméabilisation* de 50% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 50% de la surface).

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié. Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

**Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones et secteurs UX, UXi, UXh, UXih correspondant au secteur de l'Est Moissagais : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre 2 – Règlement des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées principalement en zones AU1, AU2, AU3 et AUX.

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités.

## **Dispositions applicables aux zones AU1 et AU2**

---

### **Caractère des zones**

Ce sont des zones à urbaniser prévues à court, moyen ou long terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements sous certaines conditions.

La construction peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée de tout ou partie de la zone, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En particulier, les opérations et les constructions devront être compatibles avec les conditions d'aménagement et de desserte qui sont prévues dans les Orientations d'Aménagement Particulières pour chacun des secteurs (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans la zone **AU1**, la desserte et les réseaux étant existants ou réalisables dans un avenir proche, l'urbanisation pourra se faire sous forme de constructions isolées (urbanisation des dents creuses) ou d'opérations d'ensemble.

Dans la zone **AU2**, l'urbanisation se fera uniquement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, groupes d'habitations,...) dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Ces terrains pourront être ouverts à l'urbanisation pour l'habitat comme les zones AU1, après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné, prévoyant notamment

- les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des *voies* existantes ou prévues en zone AU1,
- les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

La zone **AUi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la zone bleue du PPRI.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat non compatibles avec les conditions définies à l'article 2, notamment :
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
- les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent de caravane, mobil-home et habitation légère de loisirs,
- les carrières et gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19j, R421-23e, du Code de l'Urbanisme,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
- les constructions isolées en AU2.

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

1 - Pour être admises, les opérations et constructions ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse. Le programme et l'organisation de ces opérations et constructions devront être compatibles, pour le site concerné, avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement. (Pièce n°4.3 du dossier de PLU).

2 - Sont admis :

a) Les opérations d'ensemble à caractère d'habitation (groupe d'habitations, ZAC) ou à caractère mixte (logements, commerces, services, équipements, ...) à condition qu'elles prennent en compte les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération porte sur 5 logements au moins ou 750 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* au moins. Toutefois, ces normes minimales ne s'appliquent plus une fois que toutes les opérations possibles ont été réalisées. Le solde des terrains non encore bâtis peut alors faire l'objet d'opérations plus réduites ou de constructions individuelles,

- l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers,
- le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement des *schémas de secteurs* et soient établis en accord avec la Commune et ses services conseillers,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

b) les constructions à usage d'habitation faisant partie d'opérations d'ensemble,

c) les constructions isolées à usage d'habitation en zone AU1, sous réserve :

- que les principes d'urbanisation d'ensemble, définis dans les Orientations d'Aménagement Particulières (pièce n°4.3 du dossier de PLU) soient respectés dans les conditions prévues à l'alinéa 1,
- que les voiries et réseaux existants permettent leur raccordement.

d) les constructions à usage d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

e) Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, si :

- elles font partie d'opérations d'ensemble ; des constructions isolées sont toutefois admises aux mêmes conditions que pour l'habitat (alinéa 2.c),
- elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
- elles ne présentent pas de risque reconnu ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

### 3 - Les adaptations au sol des constructions :

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

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

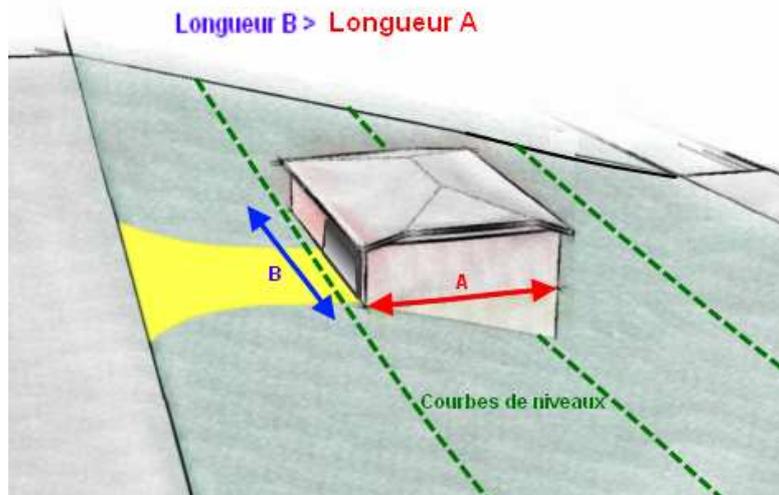
Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

### 4 - Dans tous les cas

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

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



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

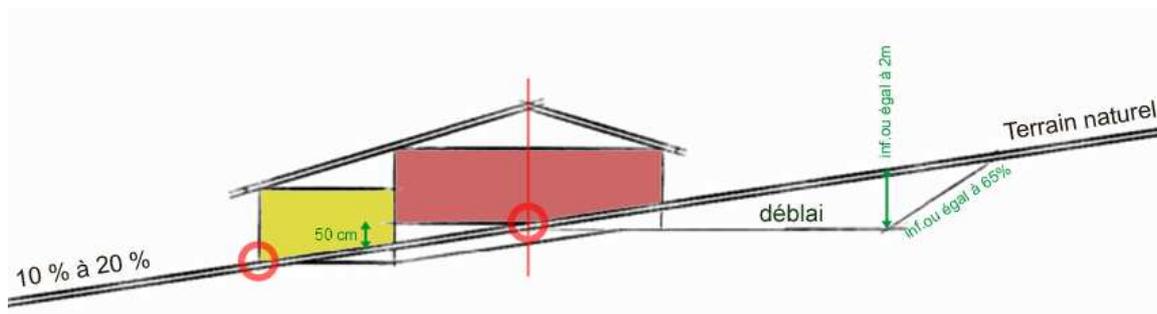
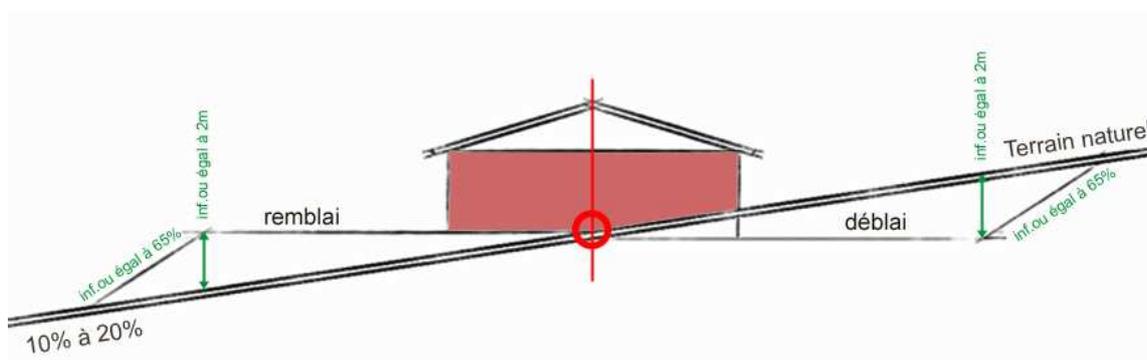
a) En terrain plat :

Les décaissements, murs de soutènement et *remblais* sont inadaptés à la bonne intégration du bâti dans son environnement.

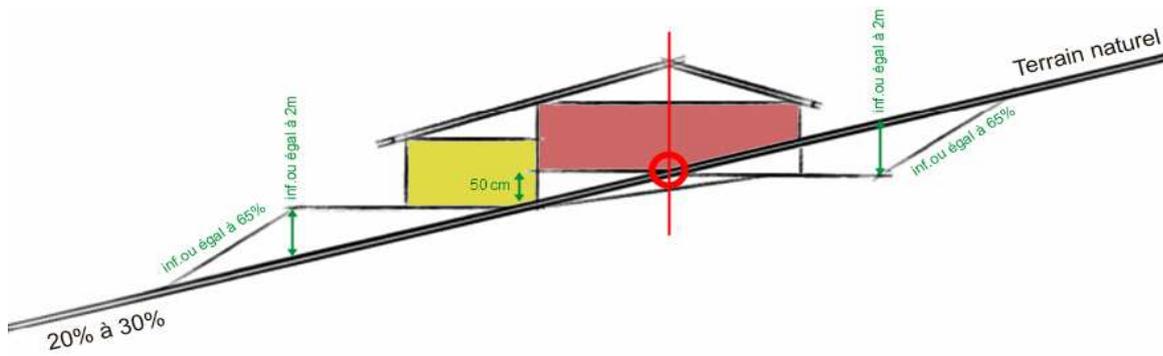
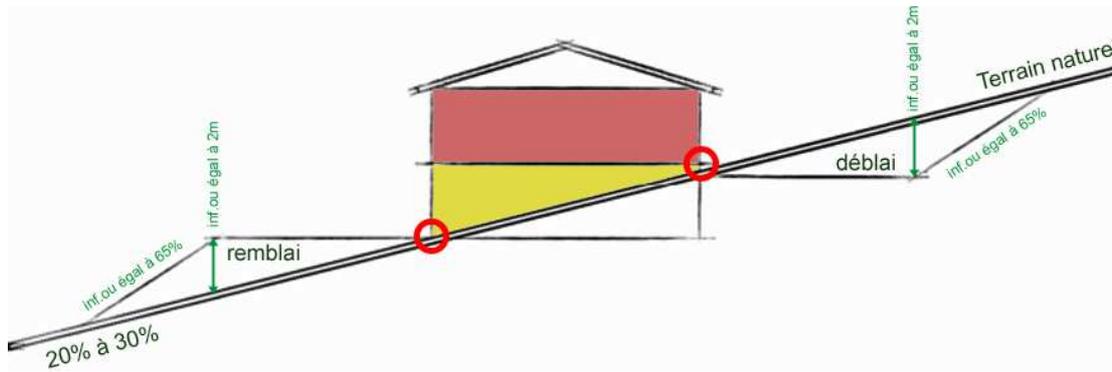
Sont interdits, des *remblais* supérieurs à 50 cm par rapport au *terrain naturel* et des décaissements au delà de 2 m pour l'enfouissement des garages et pièces en sous-sol.

b) En terrain en pente :

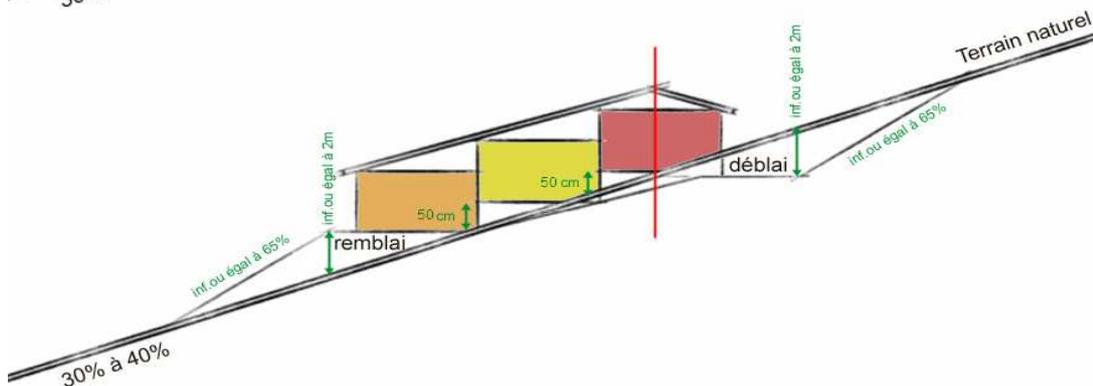
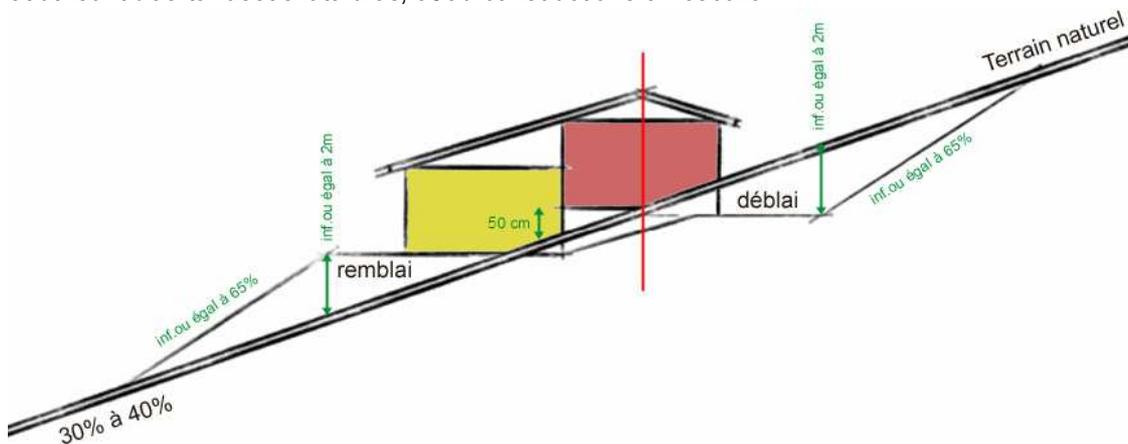
- pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50 cm.



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



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



#### 4 - Les installations de loisirs :

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les installations de loisirs (piscine, terrain de tennis, ...) nécessitant un ouvrage de soutènement ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à présenter un risque en terme de stabilité du sol.

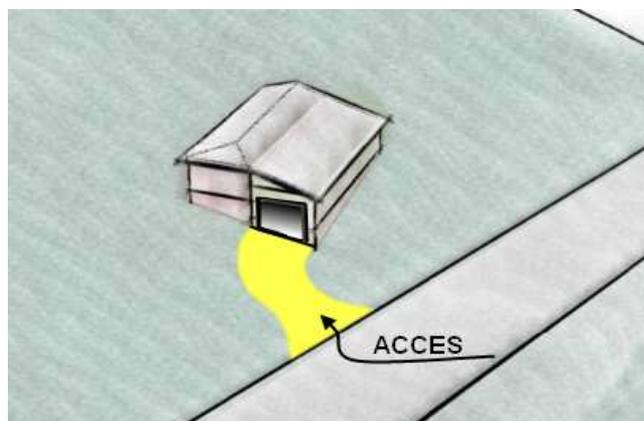
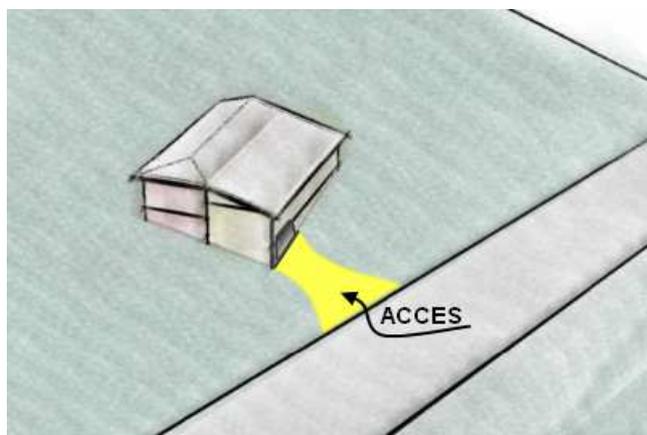
## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être le plus directs possible, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.



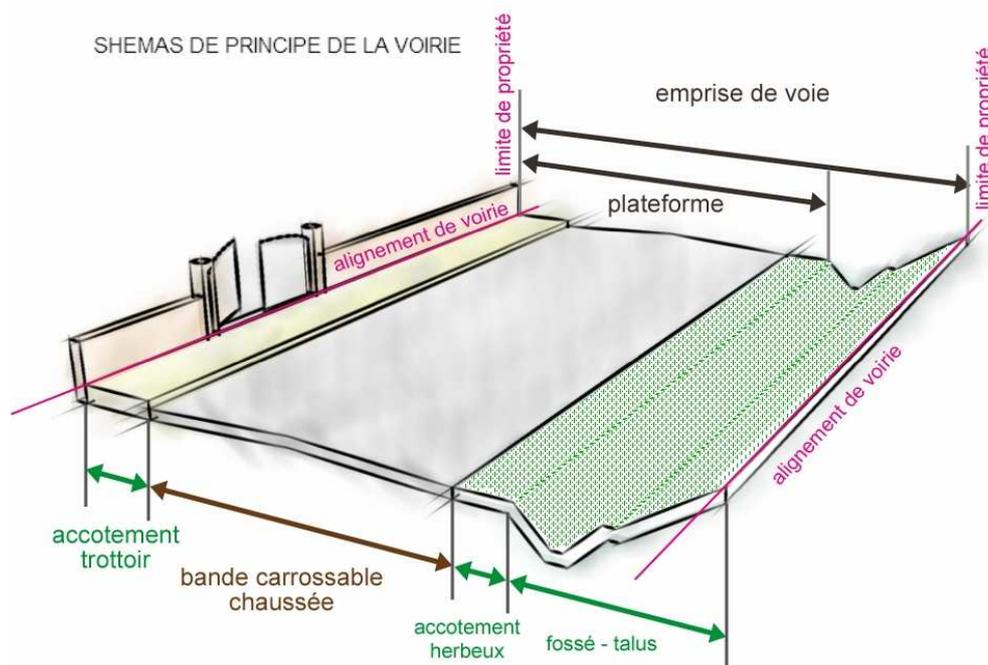
Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m de bande carrossable (*chaussée*). Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Conformément aux Orientations d'Aménagement Particulières (pièce n°4.3 du dossier de PLU) les accès automobiles directs sur les *voies* principales publiques existantes et sur les *voies* structurantes à créer seront réduits au strict minimum.

La création de nouveaux accès privés sur les RD 927 et 957 est interdite.

## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.



Les *voies* automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de voie (*chaussée* et *accotement*) supérieure ou égale à 5 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les *voies* primaires des *opérations d'aménagement d'ensemble*.

Les *voies* en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.

Lorsque l'impasse aboutit à une *limite séparative*, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Quand la voirie d'accès existante se trouve en *limite séparative*, les accès des terrains limitrophes devront être réalisés à partir de cette voirie, à condition que celle-ci présente les caractéristiques techniques suffisantes.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux *voies* desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## 3 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

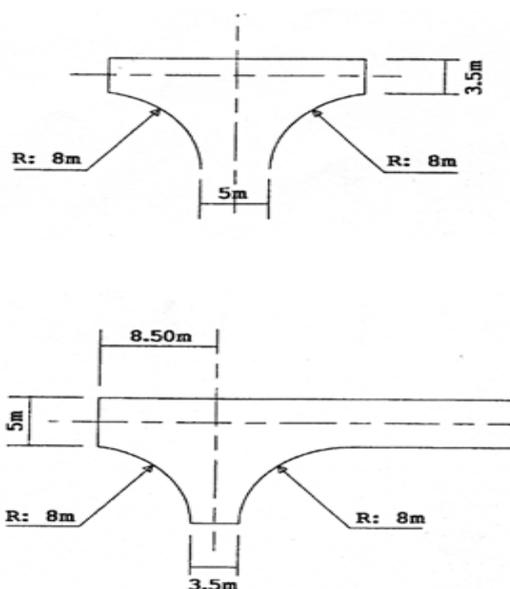
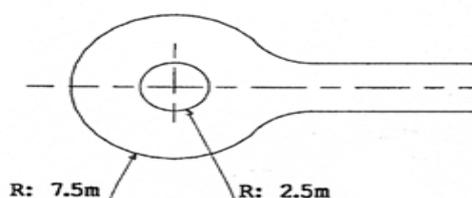
Dans les zones AU1 et AU2 correspondant aux orientations des secteurs de : Mathaly, La Mégère, Sainte-Livrade, Gal de Merle - Belle-Ile, Fraisse – Côte des Lièvres Brésidou – Malengane, Fauvio, Catiès, Couffignat, Saint Pierre : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

Les principes de desserte et de liaisons sont précisés aux *schémas de secteurs* qui composent les Orientations d'Aménagement Particulières :

- par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte résidentielle,
- par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer.

Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.

CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



#### **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### *a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

De plus, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux traitées qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval et les capacités du milieu naturel récepteur.

Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des bassins versants délimités par les lignes de crêtes ou en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (*bassin de rétention*, réservoir, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales en se raccordant au réseau de fossés existant ou à créer se déversant dans les cours d'eau (cf annexe n°7 du présent règlement).

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tarn et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

Les principes indiqués dans les orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU) devront être respectés en matière de :

- prévision du réseau pluvial structurant à créer,
- possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
- protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux.

### **3 - Réseaux divers**

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **4 - Ramassage déchets**

Dans les nouvelles *opérations d'aménagement d'ensemble*, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères à raison d'un emplacement pour 5 logements. Le choix de l'implantation sera vu avec le service compétent.

### **5 – Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones AU1 et AU2 correspondant aux orientations des secteurs de : Mathaly, La Mégère, Sainte-Livrade, Gal de Merle - Belle-Ile, Fraisse – Côte des Lièvres Brésidou – Malengane, Fauvio, Catiès, Couffignal, Saint Pierre : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une *unité foncière* dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### **2- Dispositions générales**

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :  
- 10 m par rapport à l'axe des *voies* situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le plan de zonage et de réservation.

2 - Par rapport aux autres *voies* existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :  
- soit à l'*alignement* si les conditions de sécurité le permettent,  
- soit à 4 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Dans les secteurs concernés par le plan d'*alignement*, les constructions (maisons, *clôtures*,...) seront implantées conformément au dit plan.

### **3- Dispositions particulières**

1- Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :

- le long des *voies* créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du *plan de masse* de l'opération,
- le long des *voies* en impasse qui desservent moins de 5 logements.

Le long de ces *voies*, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes peuvent également être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

3 - Pour les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) le recul sera au moins égal à 3 m.

Toutefois, en zone AU2, si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé à l'implantation de l'installation de loisirs, une distance supérieure pourra être imposée.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

## 2- Dispositions générales

Le recul d'implantation des constructions par rapport à une seule des limites ne pourra pas être supérieur à 12 mètres.

## 3- Dispositions particulières

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des prescriptions ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les annexes isolées ou liées (contiguës) à une construction existante peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété si leur hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres.

Si les constructions de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de l'axe desdits ruisseaux ou fossés mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul (4m) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

## 4- Installations de loisirs

Pour les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) le recul sera au moins égal à 3 m.

Toutefois, si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé à l'implantation de l'installation de loisirs, une distance supérieure pourra être imposée.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur, calculée à partir du sol avant travaux, à l'égout des couvertures, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- un deuxième garage (non accolé à la *construction principale*),
- les autres annexes (abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront se faire sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, mais à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Le garage principal devra être obligatoirement incorporé ou accolé à la *construction principale* nouvelle et le plus près possible de la voie afin d'éviter que les *voies* carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Si les constructeurs de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les annexes non liées à la *construction principale* pourront être jointives et réalisées simultanément.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'*égout* des couvertures pour une toiture traditionnelle, non compris les *croupes*,
- à l'*acrotère* pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'*égout*.



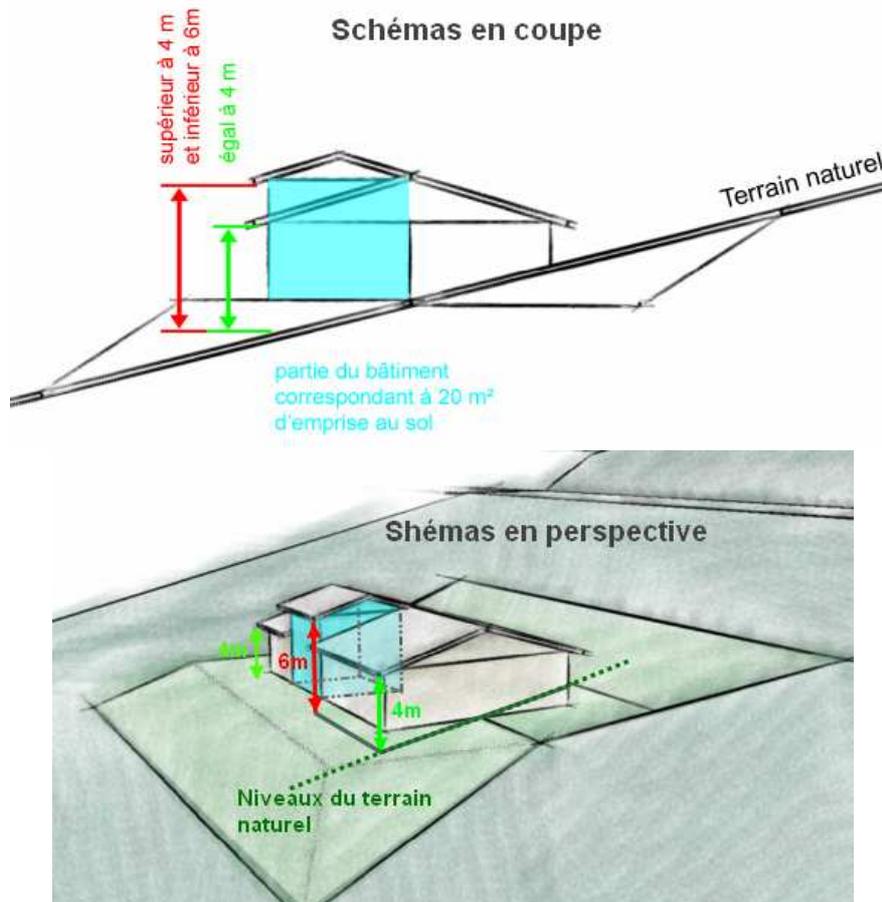
### 2 – Hauteur maximale

#### 1-Habitat

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 m pour l'habitat individuel,
- 9 m pour l'habitat collectif (équivalent à un R+2).

Cette hauteur est portée à 4m pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête, sauf pour les volumes, limitée à 6m et dont l'*emprise au sol* sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.



2- Les autres constructions

Pour tous les autres types de constructions la hauteur des constructions ne peut excéder 9m.

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

Le domaine bâti des zones AU est classé en 3 catégories de prescriptions architecturales autorisées:

- la *construction traditionnelle* régionale,
- la *construction contemporaine* d'inspiration régionale,
- la *construction innovante*.

(cf. annexe n°3 "Lexique" et annexe n°4 "Préconisations architecturales" du présent règlement).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),
- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale débourné de sa fonction d'origine, ...).

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

## 2 – Dispositions particulières

### a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

#### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

#### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets

innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### • *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

La construction en bois est admise à la condition que son architecture ne soit pas de typologie étrangère à la région.

#### • *Clôtures*

##### *Les clôtures en limite de voirie*

Les *clôtures* en limite de voirie pourront être constituées selon deux principes :

- un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mélangées. Cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public,
- un muret bas d'au plus 80cm surmonté d'un dispositif aéré (grille, lisse, ...), la hauteur totale n'excédant pas 1.50m.

Le portail sera du même type que la clôture.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

##### *Les clôtures en limites séparatives*

Les *clôtures* en limites séparatives pourront être constituées :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces ou d'une haie de 2m de haut maximum pour protéger l'intimité des habitations dans un rayon de proximité justifié par la configuration du terrain et du tissu envisagé (à titre indicatif, un rayon de 8 m environ pourra être envisagé),
- d'un mur ou d'une haie plus basse au-delà de ce rayon de proximité.

##### *Les clôtures en zones inondables*

Dans les zones inondables, ce sont les règles du PPRI qui s'appliquent en matière de *clôtures*.

#### b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1 – Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout *changement de destination* des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un *changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

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

### 2 – Normes de stationnement

#### A – Stationnement des véhicules de circulation douce

Pour le stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
habitat collectif :	1,50 m <sup>2</sup> par logement,
établissement scolaire :	1 place pour 8 élèves en primaire, 1 place pour 5 élèves en collège et lycée et 1 place pour 5 étudiants en université,
établissements sportifs :	1 place pour 3 places de voiture,
lieux de travail :	1 place pour 5 salariés,
commerces :	place pour 10 places de voiture.
bâtiments publics	2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface

#### B- Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
constructions à usage d'habitation individuelle :	1 place de stationnement par logement. En outre, dans les <i>opérations d'aménagement d'ensemble</i> (permis d'aménager, permis de construire groupé) comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.
constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

	Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
établissements hospitaliers et cliniques :	1 place de stationnement pour 2 lits,
hôtels et restaurants,	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre,
salles de spectacle et de réunion,	1 place de stationnement par tranche de 10 places de participants.

### 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies publiques*.

#### A – Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En *réhabilitation*, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

#### B- Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés en privilégiant au maximum les essences locales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Les aires de stationnement seront plantées et éventuellement complétées par des haies vives.

Chaque opération réalisée sur une superficie d'au moins 1 hectare devra réserver au moins 10 % de sa superficie pour la réalisation d'espaces verts collectifs. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 îlots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisée pour le voisinage et être reliés à des cheminements pour piétons et cycles.

L'imperméabilisation de 25% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet d'eau de ruissellement maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 25% de la surface).

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'abattage des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié.

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

**Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les zones AU1 et AU2 correspondant aux orientations des secteurs de : Mathaly, La Mégère, Sainte-Livrade, Gal de Merle - Belle-Ile, Fraisse – Côte des Lièvres Brésidou – Malengane, Fauvio, Catiès, Couffignal, Saint Pierre : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le *coefficient d'occupation du sol* maximal est fixé à 0,45.

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).



## ***Dispositions applicables aux zones AU3***

---

### ***Caractère des zones***

Ces zones comprennent les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure et à destination principale d'habitat.

### ***Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation :***

- par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné. Ce schéma devra notamment indiquer :
  - . les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,
  - . les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Les constructions:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt,

#### Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
- Les camping et stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs

#### Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- La *réhabilitation*, l'extension et la surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25% de la *surface de plancher* existant à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols, à condition que :
  - . ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

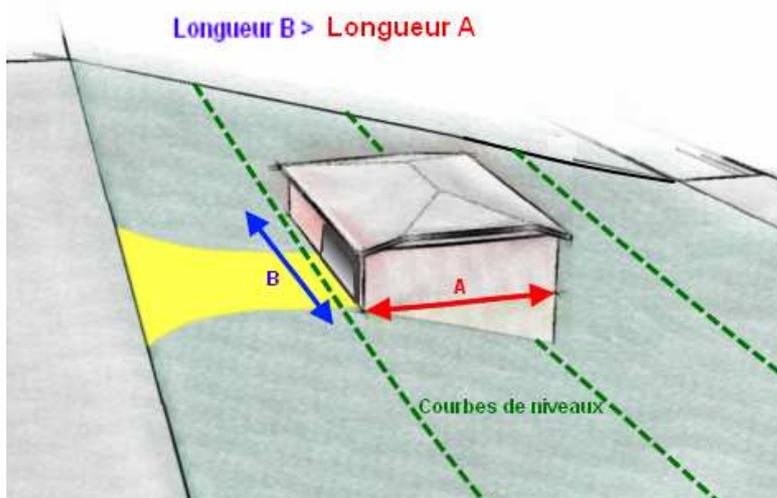
Les *affouillements* et *exhaussements* du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

- les constructions annexes à une habitation (piscine, garage,...) dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'*emprise au sol*.

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

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



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Sans objet

### ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

De plus, dans les *opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux traitées qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval et les capacités du milieu naturel récepteur. Afin d'éviter tout risque de résurgence, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées par gravité ou par relevage, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des bassins versants délimités par les lignes de crêtes ou en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (*bassin de rétention*, réservoir, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales en se raccordant au réseau de fossés existant ou à créer se déversant dans les cours d'eau (cf annexe n°7 du présent règlement).

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tam et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

Les principes indiqués dans les orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU) devront être respectés en matière de :

- prévision du réseau pluvial structurant à créer,
- possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
- protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une *unité foncière* dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### **2- Dispositions générales**

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :  
- 10 m par rapport à l'axe des *voies* situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le plan de zonage et de réservation.

2 - Par rapport aux autres *voies* existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'*alignement* si les conditions de sécurité le permettent,
- soit à 4 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'*alignement*.

Dans les secteurs concernés par le plan d'*alignement*, les constructions (maisons, *clôtures*,...) seront implantées conformément au dit plan.

### **3- Dispositions particulières**

1 - Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :

- le long des *voies* créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du *plan de masse* de l'opération,
- le long des *voies* en impasse qui desservent moins de 5 logements.

Dans ces cas, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes peuvent également être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

3 - Pour les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) le recul sera au moins égal à 3 m.

Toutefois, si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé à l'implantation de l'installation de loisirs, une distance supérieure pourra être imposée.

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

### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction ~~au~~ et le point le plus proche de la *limite séparative*.

### **2- Dispositions générales**

Le recul d'implantation des constructions par rapport à une seule des limites ne pourra pas être supérieur à 12 mètres.

### **3- Dispositions particulières**

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des prescriptions ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les annexes isolées ou liées (contiguës) à une construction existante peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété si leur hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres.

Si les constructions de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de l'axe desdits ruisseaux ou fossés mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul (4m) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

#### **4- Installation de loisirs**

Pour les installations de loisirs (piscine, tennis, ...) le recul sera au moins égal à 3 m.

Toutefois, si un ouvrage de soutènement doit être préalablement réalisé à l'implantation de l'installation de loisirs, une distance supérieure pourra être imposée.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur, calculée à partir du sol avant travaux, à l'égout des couvertures, avec un minimum de 6 mètres.

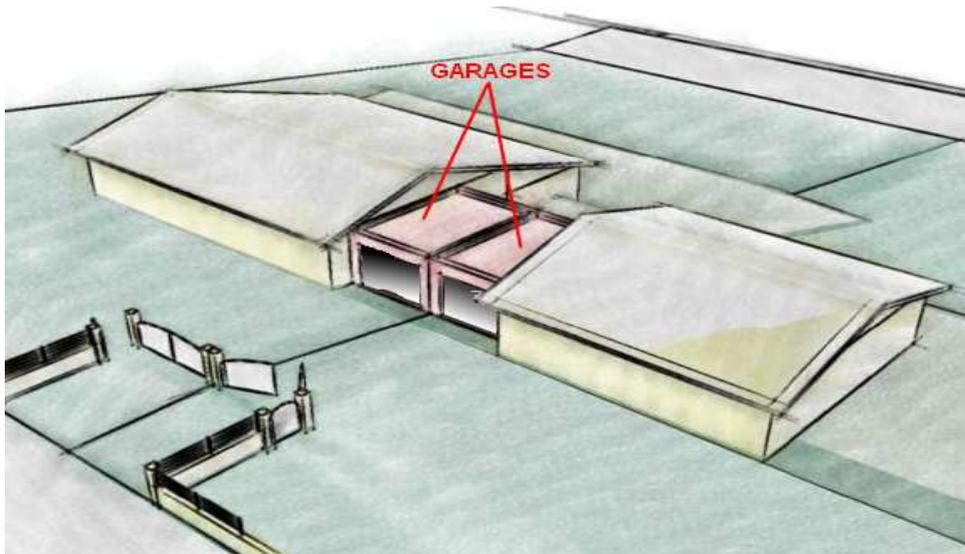
Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- un deuxième garage (non accolé à la *construction principale*),
- les autres annexes (abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront se faire sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, mais à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Le garage principal devra être obligatoirement incorporé ou accolé à la *construction principale* et le plus près possible de la voie afin d'éviter que les *voies* carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Si les constructeurs de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les annexes non liées à la *construction principale* pourront être jointives et réalisées simultanément.



## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

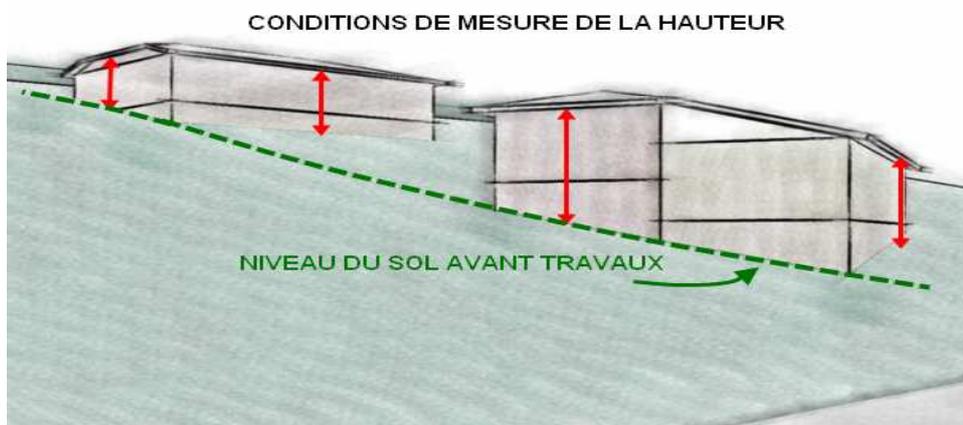
## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'*égout* des couvertures pour une toiture traditionnelle, non compris les *croupes*,
- à l'*acrotère* pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'*égout*.



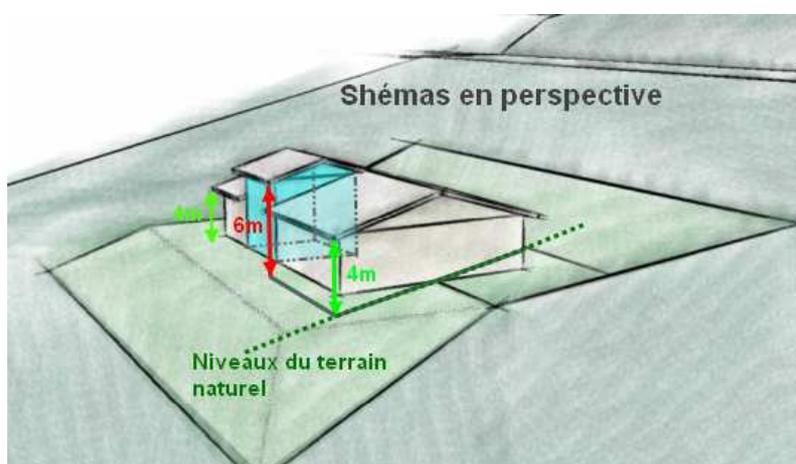
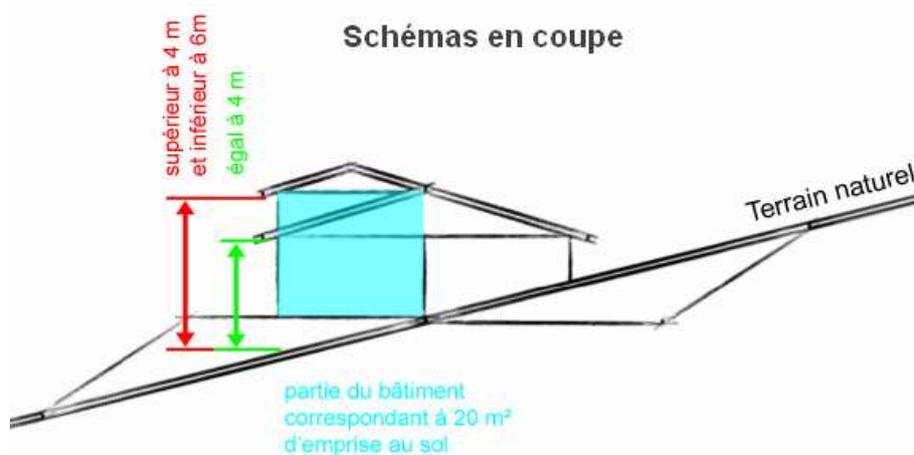
## 2 – Hauteur maximale

### 1-Habitat

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 m pour l'habitat individuel,
- 9 m pour l'habitat collectif (équivalent à un R+2).

Cette hauteur est portée à 4m pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête, sauf pour les volumes, limitée à 6m et dont l'*emprise au sol* sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.



### 2- Les autres constructions

Pour tous les autres types de constructions la hauteur des constructions ne peut excéder 9m.

## 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1-l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

Le domaine bâti des zones AU est classé en 3 catégories de prescriptions architecturales autorisées:

- la *construction traditionnelle* régionale,
- la *construction contemporaine* d'inspiration régionale,
- la *construction innovante*.

(cf. annexe n°3 "Lexique" et annexe n°4 "Préconisations architecturales" du présent règlement).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),
- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale débourné de sa fonction d'origine, ...).

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

## 2 – Dispositions particulières

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### a) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

#### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

#### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### • *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

La construction en bois est admise à la condition que son architecture ne soit pas de typologie étrangère à la région.

#### • *Clôtures*

##### *Les clôtures en limite de voirie*

Les *clôtures* en limite de voirie pourront être constituées selon deux principes :

- un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mélangées. Cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public,
- un muret bas d'au plus 80cm surmonté d'un dispositif aéré (grille, lisse, ...), la hauteur totale n'excédant pas 1.50m.

Le portail sera du même type que la clôture.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

##### *Les clôtures en limites séparatives*

Les *clôtures* en limites séparatives pourront être constituées :

- d'un mur plein ou d'une haie de 2m de haut maximum pour protéger l'intimité des habitations dans un rayon de proximité justifié par la configuration du terrain et du tissu envisagé (à titre indicatif, un rayon de 8 m environ pourra être envisagé),

- d'un mur ou d'une haie plus basse au-delà de ce rayon de proximité.

*Les clôtures en zones inondables*

Dans les zones inondables, ce sont les règles du PPRI qui s'appliquent en matière de *clôtures*.

b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés en privilégiant au maximum les essences locales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

L'*imperméabilisation* de 25% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet d'eau de ruissellement maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 25% de la surface).

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié. Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## ***Dispositions applicables aux zones AUX***

---

### **Caractère des zones**

Ce sont des zones insuffisamment équipées, ouvertes à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil organisé d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de bureaux ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. L'implantation de nouvelles activités devra veiller à conforter les vocations des zones existantes limitrophes : commerces et services d'une part et industrie ou logistique d'autre part.

Les zones **AUXi** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI. Les constructions et installations autorisées sont soumises à l'application de techniques particulières obéissant aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

Les secteurs **AUXII/AUXil** correspondent à la zone d'aménagement économique du Luc (cf. orientations d'aménagement pièce n°4.3 du dossier de PLU et annexe 8 "Charte Zone du Luc").

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants ainsi que les constructions des dépendances et annexes aux bâtiments existants,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, ainsi que les équipements publics,
- les activités industrielles à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci,
- les constructions pouvant servir au repos ou à l'agrément des employés de l'entreprise,
- les *affouillements* et *exhaussements* des sols désignés aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, sous réserve :
  - . d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - . d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
- les aires de stationnement désignées aux articles R421-19j, R421-23e Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de véhicules hormis ceux destinés à la récupération,
- les équipements publics,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AUXi et AUXil, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies dans le PPRI.

En secteurs AUXI/AUXil, ne sont admises que les opérations d'ensemble compatibles avec le schéma de secteur et ses orientations d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur carrossable (*chaussée*) supérieure ou égale à 3,50m sans dépasser 10 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

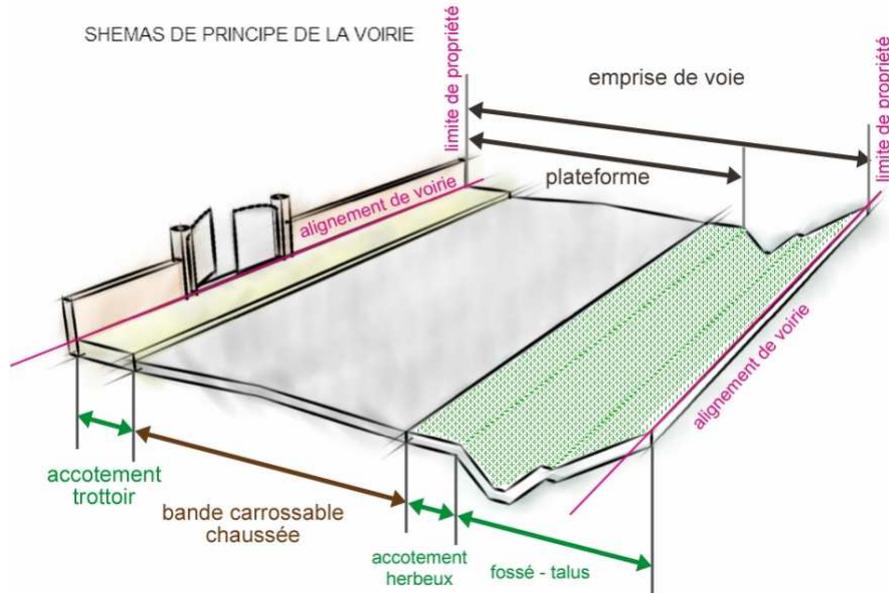
L'implantation des accès fera l'objet d'une demande spécifique (autorisation de voirie) et pourra être interdite proche des carrefours et des virages.

#### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

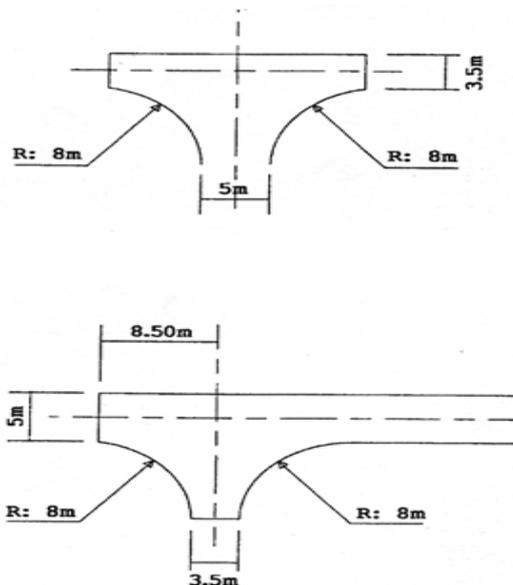
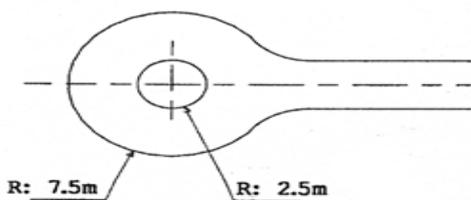
Les *voies* automobiles nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme (*chaussée* et accotement) supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.

SHEMAS DE PRINCIPE DE LA VOIRIE



Les *voies* en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.  
 Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux *voies* desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



**3 – Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les *égouts* publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Le rejet des eaux pluviales, des eaux provenant du pompage de la nappe phréatique et des eaux de surface (y compris le Tam et le Canal latéral) dans le réseau communal des eaux usées est interdit.

A titre exceptionnel, une autorisation de déversement d'eaux usées ou d'eaux industrielles provenant d'une origine autre que le réseau public de distribution d'eau potable pourra être accordée par arrêté municipal spécifique, au cas par cas et après étude de l'impact de ces rejets potentiels sur le fonctionnement du réseau de la station d'assainissement.

#### *b) Eaux pluviales*

L'*imperméabilisation* de 50% maximum de la surface de l'*unité foncière* est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagements spécifiques permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 50% de la surface).

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

(cf annexe n°7 du présent règlement).

### **3 – Déchets industriels**

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec les services techniques de la collectivité compétente.

## 4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

En secteur AUXI et AUXil, l'ensemble des réseaux devra être enterré. Les mâts d'éclairage devront avoir une hauteur maximale de 7 m et le flux lumineux devra être diffusé en totalité vers le sol.

## 5 – Orientations particulières d'aménagement (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

#### 1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

#### 2- Dispositions générales

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des *voies* existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m pour les habitations
- b) 10 m pour les autres types de

#### 3- Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des *voies* créées dans les opérations d'ensemble, lorsque cela contribue à l'amélioration du *plan de masse* de l'opération,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

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

#### 1 - Définition

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

## 2- Constructions à usage d'activité

### a) Dispositions générales

Toute construction non contiguë aux limites doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'*unité foncière* au moins égale à 4 m. Lorsque l'*unité foncière* jouxte une zone à usage d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'*égout* des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 4m.

### b) Dispositions particulières

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

Si les constructeurs de deux unités foncières contiguës présentent un *plan de masse* formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que soient prises les mesures destinées à éviter la propagation des incendies. Les mesures de protection incendie seront réalisées par le deuxième propriétaire venant s'implanter en mitoyenneté du *bâtiment existant*.

De part et d'autre des ruisseaux et des fossés mères toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de l'axe desdits ruisseaux ou fossés.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, *haie vive* ...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

## 3- Constructions à usage d'habitation admises dans la zone et bâtiments annexes

Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance de retrait minimum est fixée à 3 m.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'*égout* des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Cette distance sera portée à 8 m pour les parties de constructions en vis à vis qui comporte des pièces habitables ou assimilées.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

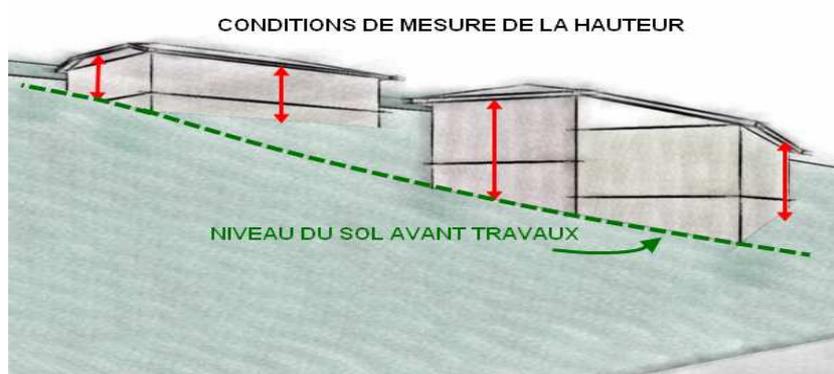
L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'*unité foncière* sauf en zone verte (R2) du PPRI où le règlement du PPRI s'applique, elle est de 25%.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'*égout* du toit, éléments de superstructures exclus à partir du sol avant travaux.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.



En secteurs AUXI et AUXil, la hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux, en tout point de la construction, les éléments de superstructure nécessaires à l'ossature du bâtiment étant exclus.

### 2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles, reconstructions totales ou surélévation de constructions existantes ne devra pas dépasser 15 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée (R+1) ou 7 m mesurés à partir du sol naturel.

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, grues, silos, ...) et des divers réseaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

3- En secteurs AUXI et AUXil, les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

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

Dans tous les cas, la charte architecturale, urbaine et paysagère sera respectée (cf. annexe n°8 "Charte Zone du Luc").

### 2 – Dispositions particulières

#### a) Constructions à usage d'activité et d'équipement

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène (traitement homogène). Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les façades auront des teintes neutres (gris, beige, blanc) ou de RAL 3012 et les *toitures* seront de couleur RAL 3012, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8024 ou RAL 8025 en acier ou en tuile.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Toutefois, les prescriptions ci-dessus concernant les *toitures* peuvent ne pas être appliquées lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés sous réserve qu'ils s'intègrent bien à l'architecture de la construction. Les *toitures* végétalisées sont également autorisées.

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de Totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

### Dispositions applicables dans le secteur AUXI/AUXil :

Se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

#### b) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

##### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

##### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

En secteurs AUXI et AUXil: se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexe n°8 du présent règlement "Charte Zone du Luc".

#### c) Clôtures

Toutes les *clôtures* en limite du domaine public devront être constituées d'un muret bas de 0,20 m minimum de hauteur, surmonté d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50m.

Toutes les *clôtures*, au droit des aires de stockage, de livraison et de parking en limite du domaine public seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale.

#### d) Signalisation

Une signalisation de l'activité pourra être installée uniquement à l'entrée principale. Elle sera obligatoirement sous forme de totem dont l'implantation, les dimensions et les caractéristiques devront être compatibles avec le règlement local de publicité.

En zone AUXi, les constructions et travaux de réaménagement sont soumis aux règles définies par le PPRI.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1 – Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout *changement de destination* des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un *changement de destination*, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

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

### 2 – Normes de stationnement

#### A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Pour le stationnement des véhicules de circulation douce, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
lieux de travail :	1 place pour 5 salariés,
commerces :	1 place pour 10 places de voiture.
bâtiments publics	2 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### B - Stationnement des véhicules motorisés

Pour le stationnement des véhicules motorisés, les normes applicables sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Normes applicables
constructions à usage d'habitation :	2 places de stationnement par logement,
constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat :	1 place de stationnement par 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
autres établissements à usage d'activité :	1 place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### 3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies* publiques.

## A - Stationnement des véhicules de circulation douce

Les cyclistes doivent disposer d'espaces de stationnement fonctionnels, pratiques et sûrs.

Pour satisfaire aux besoins des usagers cyclistes, les garages à vélos doivent répondre à plusieurs critères, ils doivent être :

- bien identifiables et signalés,
- proches de l'entrée du bâtiment,
- accessibles, visibles, éclairés,
- couverts,
- fonctionnels et équipés de systèmes de fixation performants (roue et cadre rattachés à un point fixe).

En *réhabilitation*, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées auprès de la mairie lorsqu'un parc à vélos, sécurisé de jour comme de nuit, public ou privé, existe à moins de 200m en capacité suffisante.

## B - Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le constructeur satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### Dispositions applicables en secteur AUXI et AUXII :

- Les eaux de ruissellement seront séparées des eaux de pluies des espaces naturels, et filtrées afin de retenir les hydrocarbures.
- Des îlots séparatifs d'espaces verts seront profilés en noues paysagères drainantes d'une largeur minimum de 2,5 m, raccordés au réseau général des fossés.
- Les limites des aires de stationnement (emplacements + accès et dégagements) ne pourront pas jouxter directement les surfaces de déambulation piétonne, mais devront en être éloignées d'un minimum de 2,5 m au moyen d'espaces verts ou de tout autre dispositif bâti ou non assurant la protection des personnes. Les accès auront une largeur minimum de 5 m.
- Les emplacements devront être identifiés avec un matériau ou une teinte différente des aires d'accès et de dégagements.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Le volet paysager du permis de construire devra prévoir un plan des plantations. Les essences locales devront être privilégiées (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces libres et bassin d'orage éventuel, seront engazonnés et recevront des plantations d'arbres en bosquets et isolés sur la base de 1 arbre pour 500m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales si celles-ci jouxtent des parcelles à vocation d'habitat.

L'*imperméabilisation* de 50% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une perméabilisation de 50% de la surface).

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié. Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

En secteur AUXI/AUXil, les plantations devront obéir à un plan d'implantation faisant apparaître des séquences paysagères s'inscrivant dans les perspectives volumétriques des bâtiments et des paysages naturels existants (typologie d'*alignements*, mails, places, squares, etc.).

Le ratio de un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement est à prendre en compte sans obligation d'une correspondance à la place, ces arbres doivent être répartis à l'intérieur du périmètre de stationnement concerné.

**Orientations particulières d'aménagement** (pièce n°4.3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs AUXI, et AUXil, correspondant à la zone du Luc : les règles figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation se substituent au présent article.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## Chapitre 3 – Règlement des zones agricoles

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 123-7.

Elles sont désignées A.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

## ***Dispositions applicables aux zones A***

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

Les zones **Ai** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone rouge). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux, constructions et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- les *coupes* et *abattages* d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme,
- 3- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4- L'ensemble du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 5- L'ensemble du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

#### **Rappel :**

La reconstruction après sinistre est admise avec la même *emprise au sol* et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### a) Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. Dans le cas d'extension, la *surface de plancher* peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,
- en zone Ai, la reconstruction des bâtiments liés à l'agriculture dans un volume sensiblement identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation,
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci,
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que :
  - . les installations autres que les habitations, liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
  - . l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
  - . les activités équestres, sans habitation nouvelle, fermes pédagogiques et refuges d'animaux,

. les constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole saisonnière telles que les mobil-home et habitations légères de loisirs à condition qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère et qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

#### b) Autres constructions :

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec possibilité de *changement de destination* à usage d'habitation pour les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial (Cf. Inventaire Général des Monuments historiques et des Richesses Artistiques de France – Bas-Quercy en annexe de ce document),

- la reconstruction de bâtiment après sinistre (hors inondation) à l'identique, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, de changer la destination des dits bâtiments et que cela ne nécessite pas de renforcement des *voies* et réseaux publics assurant leur desserte,

- station d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes,

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

- les carrières en se référant au Schéma Départemental des Carrières.

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou d'intérêt général :

- les habitations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,

- les ouvrages et installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics et des activités admises dans la zone, ainsi que les installations d'intérêt général,

- les *exhaussements* et *affouillements* du sol tels que visés à aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme seulement dans les cas suivants :

. lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,

. lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

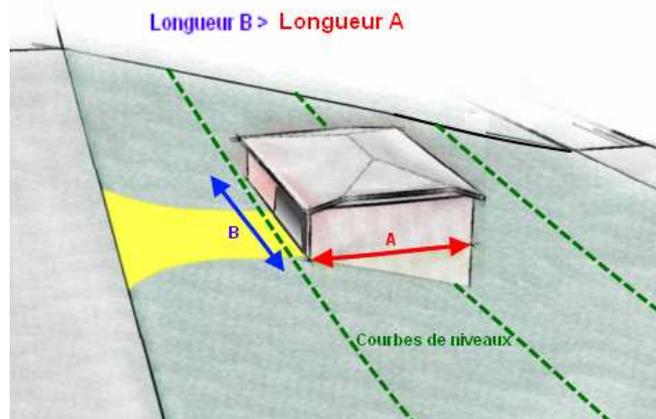
. lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

**Dans les zones Ai**, la reconstruction à l'identique des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement du PPRI.

#### c) Adaptation au sol des constructions

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

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



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

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

Les *affouillements* et *exhaussements* du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

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

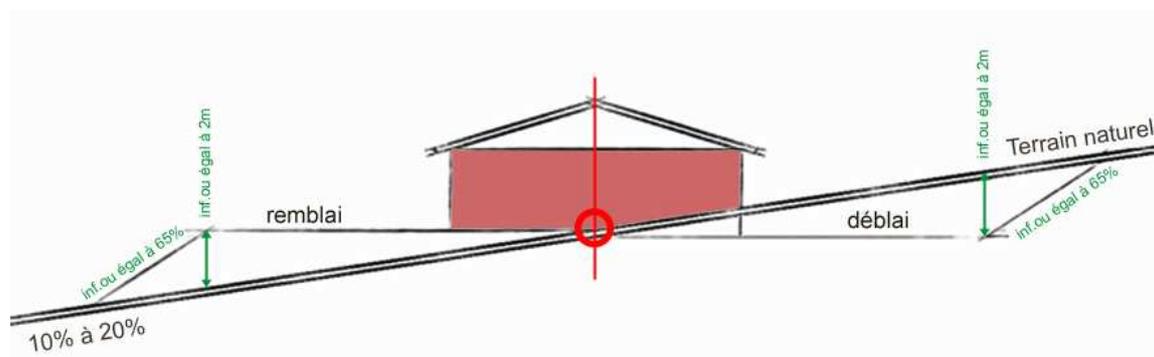
a) En terrain plat :

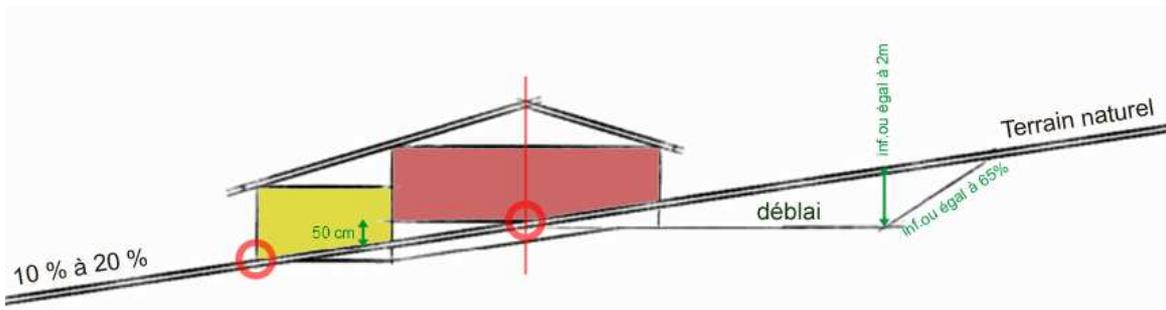
Les décaissements, murs de soutènement et *remblais* sont inadaptés à la bonne intégration du bâti dans son environnement.

Sont interdits, des *remblais* supérieurs à 50 cm par rapport au *terrain naturel* et des décaissements au delà de 2 m pour l'enfouissement des garages et pièces en sous-sol.

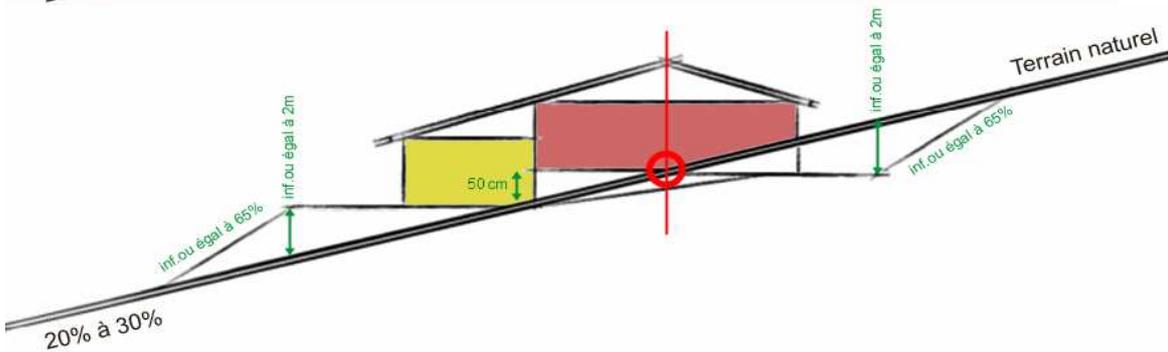
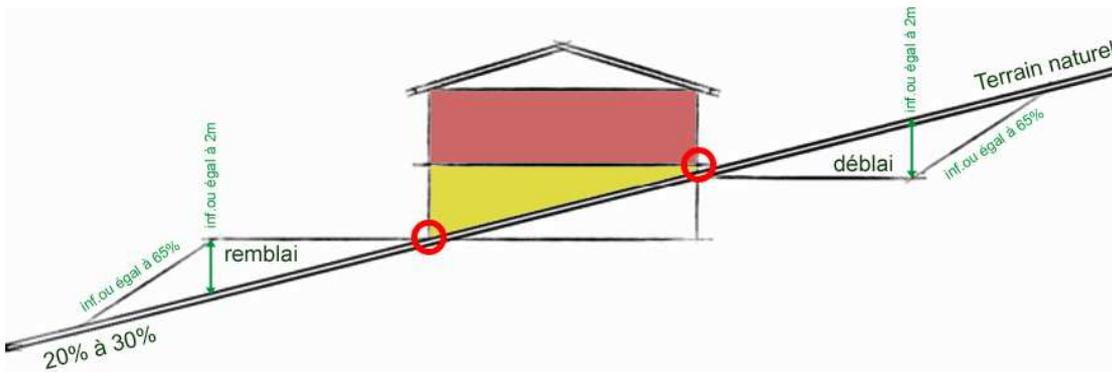
b) En terrain en pente :

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

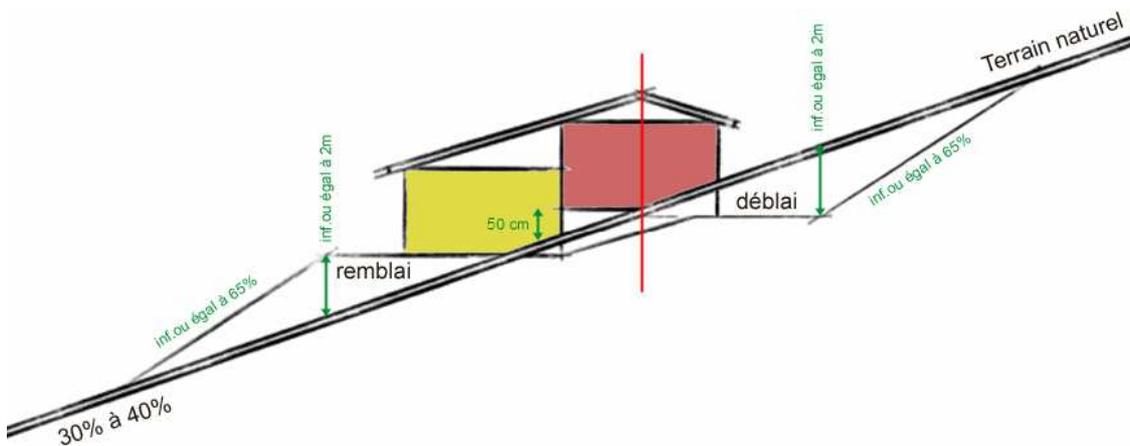


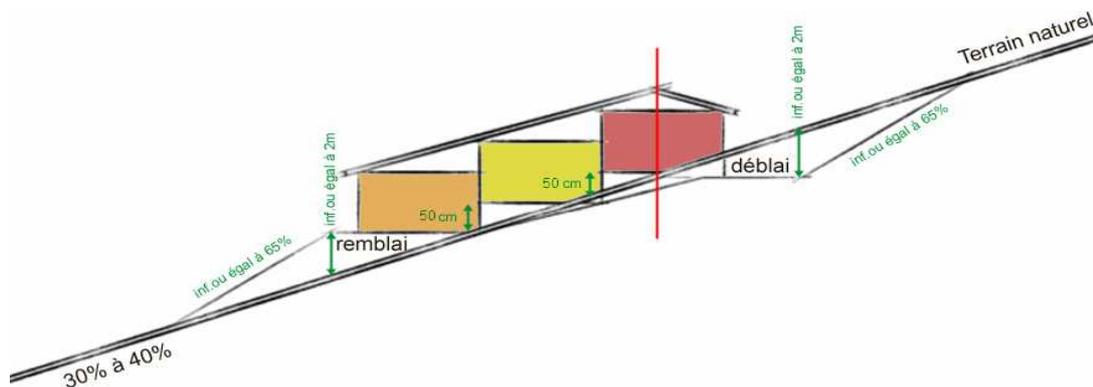


- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,



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



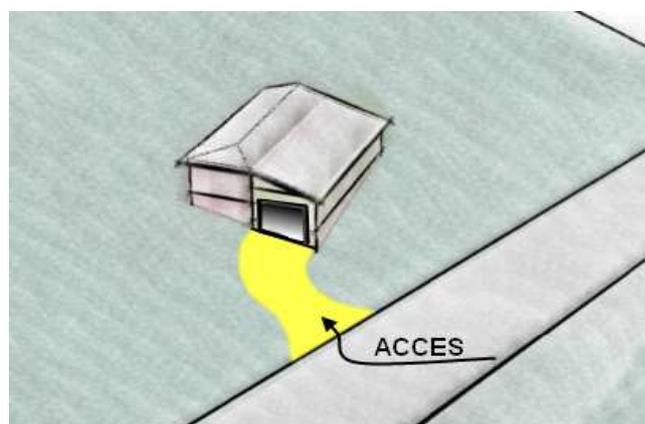
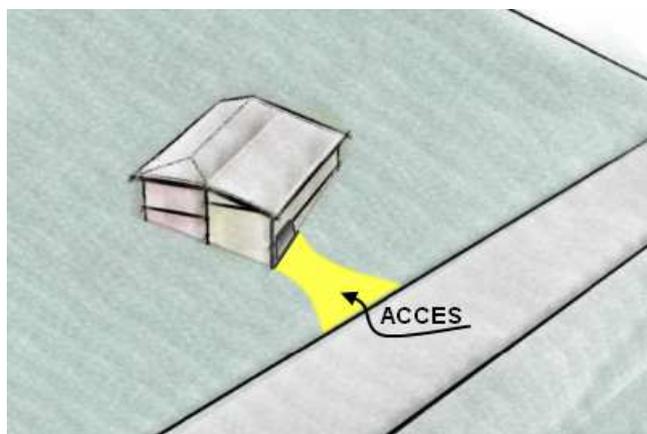


## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et le plus direct possible et, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

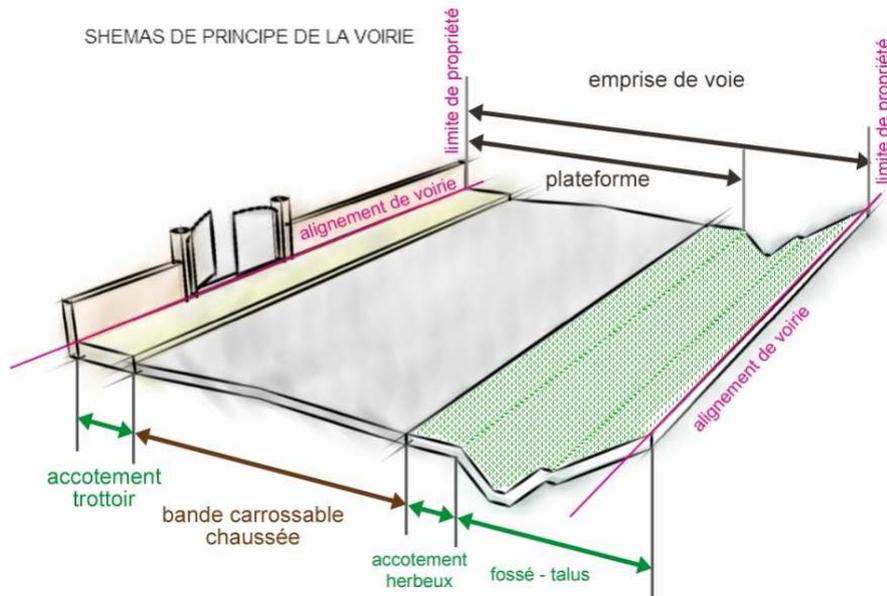
Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m de bande carrossable (*chaussée*).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

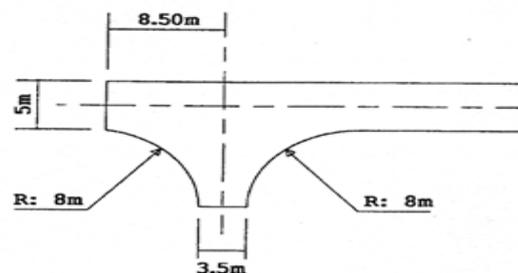
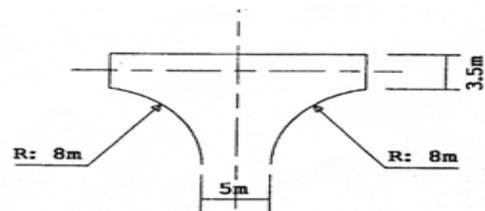
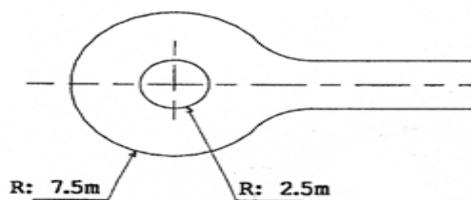
## 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces *voies* doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



### CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité, seules les constructions non destinées à l'habitat ou à la préparation de denrées alimentaires pourront être envisagées. En ce qui concerne les élevages, la preuve devra être apportée par l'intéressé de l'alimentation en eaux de bonne qualité pour les animaux.

### **2 – Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une *unité foncière* dont la superficie minimum sera de 2000 m<sup>2</sup> afin de permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### **2- Dispositions générales**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux *voies* existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m par rapport à l'*alignement* des chemins départementaux,
- b) 10 m de l'axe des autres *voies* existantes, à modifier ou à créer.

### **3- Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le seul cas visé à alinéa 1 b) ci-dessus, si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, notamment à l'intérieur des hameaux ou d'ensembles de bâtiments d'exploitation existants,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...).

### **4- Dispositions domaine public fluvial**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise du domaine public fluvial de :

- 6 m pour les constructions liées à l'activité du canal,
- 20 m pour les autres.

### **5- L.111.1.4**

Pour les constructions situées dans des espaces non encore urbanisés aux abords de la RD 813 (route à grande circulation), le recul minimum à respecter définis par l'article L.111.1.4. est de 75 m et est explicitement mentionné sur le document graphique de zonage du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

### **2- Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'égout des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **3- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remise, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 4,20m,

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 m de l'axe desdits ruisseaux ou fossés mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul (4m) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

Des implantations pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

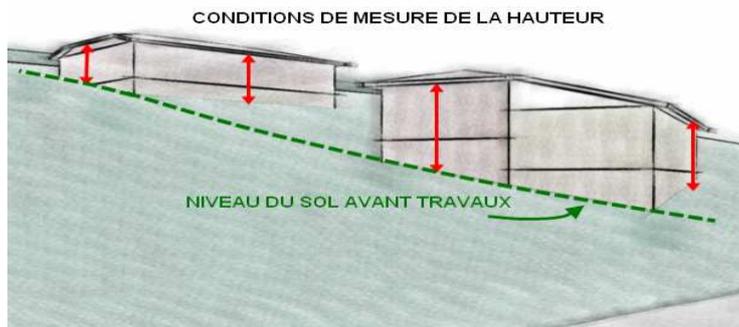
### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.



## 2 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 m.  
Non réglementé pour les autres constructions.

## 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, ...),
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,

- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),
- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale détourné de sa fonction d'origine, ...)

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

Toutefois, sous réserve de l'avis du Conseil en Architecture de la Commune, toutes constructions publiques ou privées, modifications, extensions et surélévations d'immeubles existants proposant une architecture innovante pourront être autorisées.

## 2 – Dispositions particulières

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### a) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

#### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

#### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### • *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

La construction en bois est admise à la condition que son architecture ne soit pas de typologie étrangère à la région.

Les remodelages de terrains (buttes anti-bruit, digue de protection, etc) hors ouvrages pour la création de retenue nécessaire à l'irrigation des exploitations agricoles, sont interdits.

• *Clôtures*

Les *clôtures* en limite de voirie ou en limites séparatives pourront être constituées d'un grillage doublées d'une haie constituée d'essences mélangées. Cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public.

Les *clôtures* bâties sont interdites.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

b) Les constructions techniques

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les *toitures* des nouvelles constructions techniques seront de couleur rouge brique.

Leurs façades seront de couleur ocre, rouge brique ou vert forêt (RAL 6012, RAL 6006, RAL 6007, RAL 6008) pour se fondre au mieux dans son environnement.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies* publiques.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués depuis la voie publique par un écran de végétation épaisse et non caduque. Les essences locales devront être privilégiées (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié.

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## Chapitre 4 – Règlement des zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elles sont désignées N1, N2, N3, N4, N5 et NL.

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison de la qualité et de l'intérêt hydraulique ou écologique des milieux naturels, en raison de la qualité des paysages forestiers, ainsi qu'en raison de leur intérêt dans le maintien ou le développement d'activités de loisirs de plein air en relation avec ces sites.

## **Dispositions applicables aux zones N1, N2, N3, N4 et N5**

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de vallées et de coteaux boisés en rive droite du Tam, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages naturels et forestiers, ainsi qu'en raison de la présence d'un risque fort d'inondation par le Tam.

Ces secteurs sont également porteurs d'un rôle hydraulique important (zone de protection des captages, écoulement et infiltration des eaux pluviales) à l'échelle de la commune.

Les zones **N1** correspondent à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des ressources en eau en prenant en compte :

- le risque d'inondation et les règles définies par le PPRI (zone rouge) ; L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences,
- les périmètres de protection autour des puits de captage.

Les zones **N2** correspondent aux espaces d'intérêt paysager et environnemental et aux espaces boisés classés de la commune : le front boisé du premier coteau et la coulée verte correspondant aux vallées de Laujol et de Malengane, constituent des espaces naturels de proximité au sein de la couronne urbaine. Cette zone joue un rôle important dans l'environnement paysager immédiat de l'agglomération.

Les zones **N3** correspondent à la protection des masses boisées des coteaux au nord de la commune. Ces boisements sont des éléments identitaires et patrimoniaux forts.

Les zones **N4** correspondent aux espaces faiblement urbanisés présentant un intérêt paysager. Pour conserver leur rôle de transition paysagère, ces îlots naturels habités doivent rester dans les limites définies et leur développement, en dehors de ces limites, porterait atteinte à l'économie générale du PLU (seule l'urbanisation des "dents creuses" est autorisée).

Les zones **N5** correspondent aux espaces naturels ponctuellement urbanisés. Ces secteurs à dominante naturelle peuvent accueillir différentes occupations du sol : bosquets, boisements, terres agricoles, plantations, friches, prairies, ...

Au sein de ces zones, trois sites ont été réservés (N5a) pour assurer la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage prévue dans le Schéma Départemental. Ces trois secteurs sont localisés au sud-ouest de la commune : site de Sérat, site de St Martin et site de Récaté.

L'indice "I" correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2 - les *coupes* et *abattages* d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 3- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4 - dans les secteurs accompagnés de l'indice "i", les prescriptions du PPRI doivent être respectées,
- 5 - il serait souhaitable de soumettre à l'avis technique de la SNCF ou RFF (Réseau Ferré de France) tout projet de construction situé aux abords des tunnels de Brienne et du Calvaire.
- 6- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 7- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment les demandes d'autorisation de défrichement dans les espaces boisés classés.

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

#### **1 - Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments (sauf éboulement de terrain) ainsi que leur agrandissement dans la limite de 20m<sup>2</sup> de *surface de plancher*, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et que cela ne nécessite pas de renforcement des *voies* et réseaux publics assurant leur desserte,
- l'aménagement et la *réhabilitation* de *bâtiment existant* sans *changement de destination* des dits bâtiments,
- l'extension au sol de bâtiments existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU, ou leur surélévation dans la limite du doublement de la *surface de plancher* sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total,
- la surélévation et l'extension des habitations existantes dans la limite du doublement de la *surface de plancher* et ne pouvant pas excéder 250 m<sup>2</sup> au total et à condition qu'elle ne constitue pas un volume différent (nécessaire intégration au sein d'un même corps de bâtiment),
- les bâtiments annexes d'habitations existantes à condition d'être limités à deux constructions par *unité foncière* et à une *emprise au sol* cumulée de 40 m<sup>2</sup>,
- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du code de l'urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - .lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - .lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - .lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

. de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux.

- les installations nécessaires au captage de l'eau potable,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau,...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général.

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

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

#### **Pour les zones N1et N3 :**

- les constructions et installations nouvelles nécessaires directement liées à l'exploitation agricole et ou forestière.

#### **Pour les zones N2 :**

- les abris de jardin en bois avec une superficie limitée de 10m<sup>2</sup> (sans équipement ni branchement aux réseaux).

#### **Pour les zones N4 :**

- les constructions isolées à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat ou de services à l'exception des opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'ils s'intègrent bien dans le secteur bâti et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules,

- les créations ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur,

- les bâtiments ou installations nécessaires ou directement liés à l'activité agricole, uniquement dans le cadre d'exploitations existantes,

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments, et leur agrandissement à la condition que la *surface de plancher* totale n'excède pas 250m<sup>2</sup>,

- Le *changement de destination* des constructions existant à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

#### **Pour les zones N5 :**

- les constructions et installations nouvelles nécessaires directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,

- Le *changement de destination* des constructions existant à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

- les gîtes ruraux aménagés dans les bâtiments existants et leur extension, sous réserve que celle-ci n'excède pas le doublement de la *surface de plancher* par rapport à l'état initial à la date d'approbation du PLU.

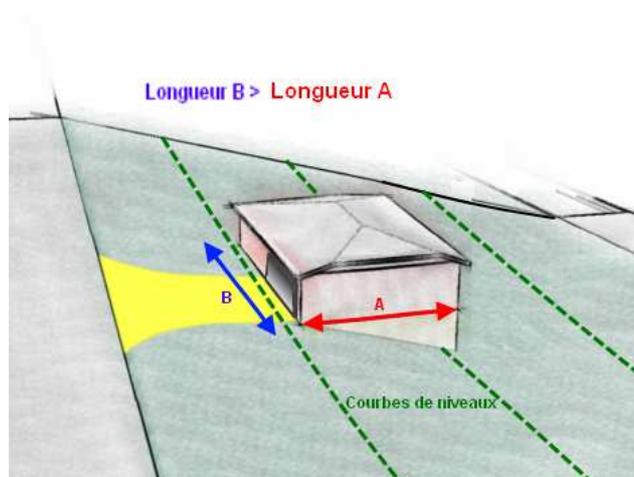
**Pour les zones N5a** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires ou directement liées à l'accueil des gens du voyage.

## 2 - Adaptation au sol des constructions :

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

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

Les *affouillements* et *exhaussements* du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.



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

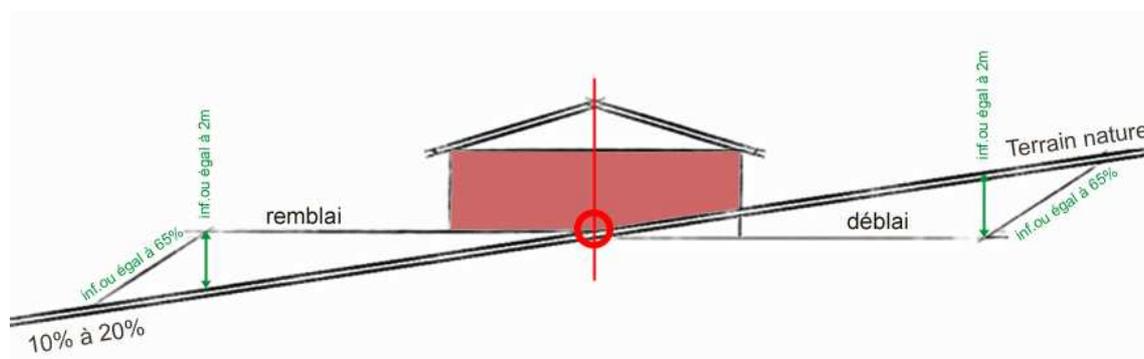
### a) En terrain plat :

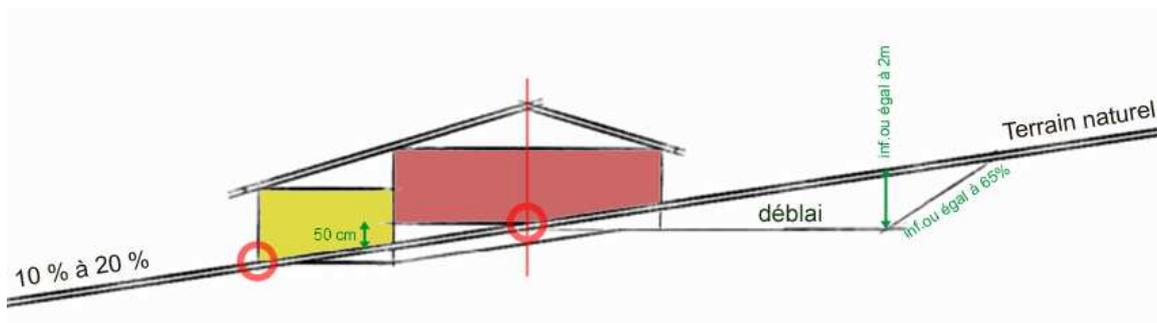
Les décaissements, murs de soutènement et *remblais* sont inadaptés à la bonne intégration du bâti dans son environnement.

Sont interdits, des *remblais* supérieurs à 50 cm par rapport au *terrain naturel* et des décaissements au-delà de 2 m pour l'enfouissement des garages et pièces en sous-sol.

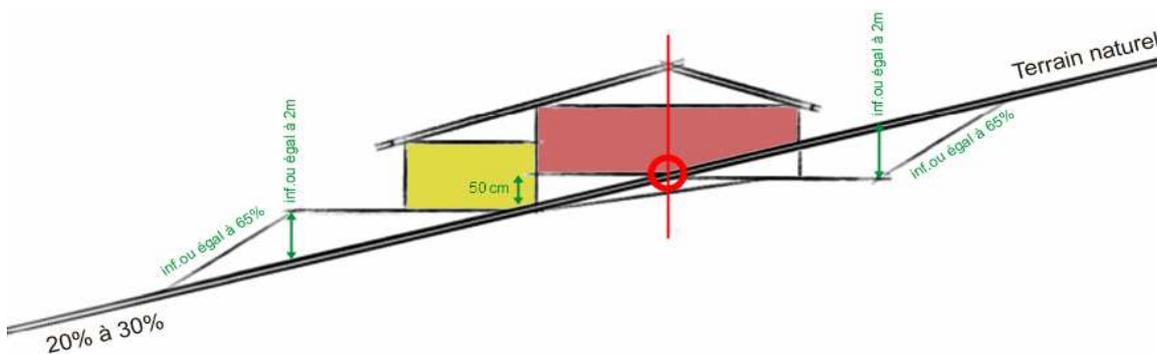
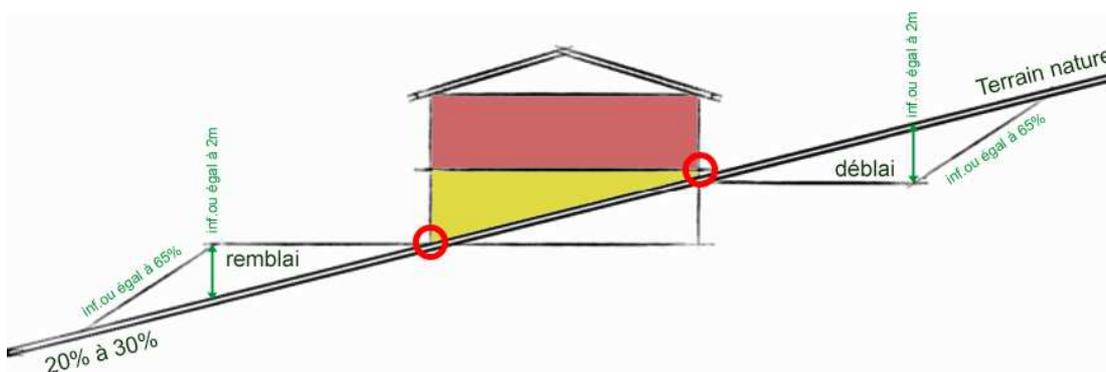
### b) En terrain en pente :

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

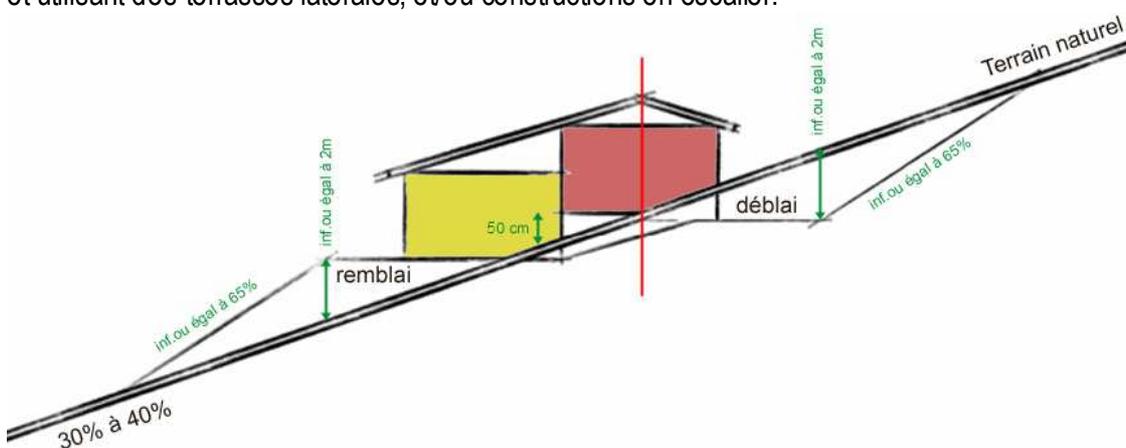


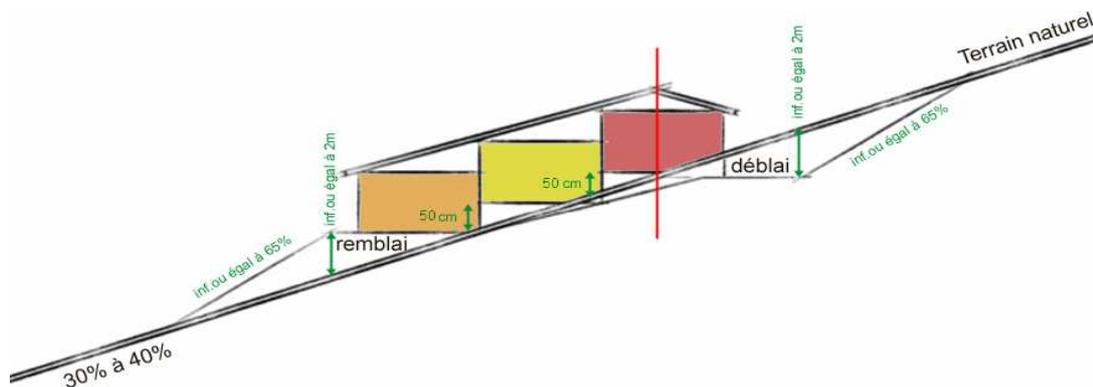


- pour une pente moyenne (de 20% à 30%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie,



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





### 3 - Installations de loisirs :

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les installations de loisirs (piscine, terrain de tennis, ...) nécessitant un ouvrage de soutènement ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à présenter un risque en terme de stabilité du sol.

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et le plus direct possible et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

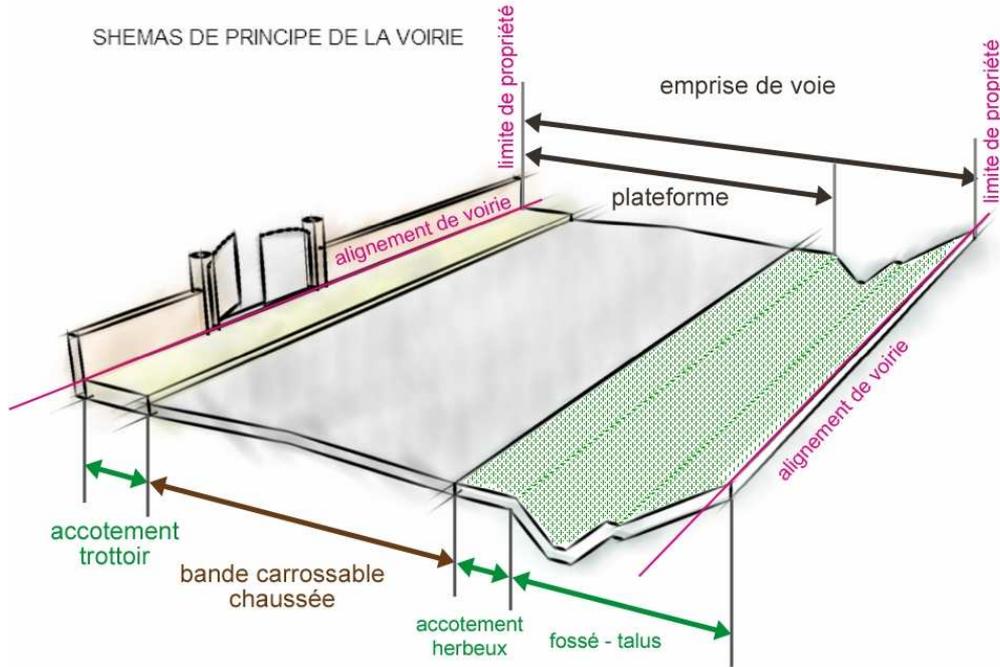
Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m. de bande carrossable (*chaussée*). Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 – Voirie

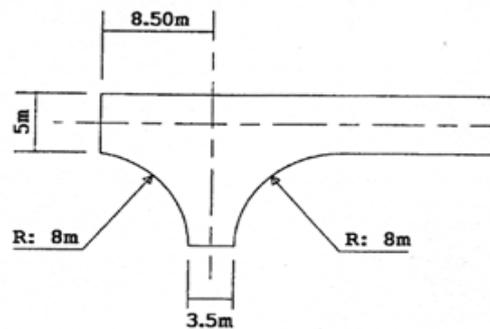
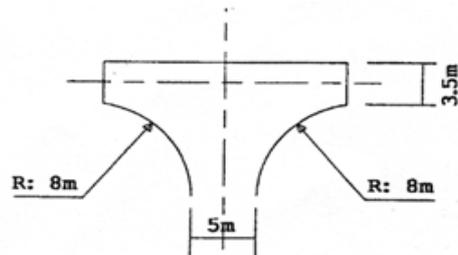
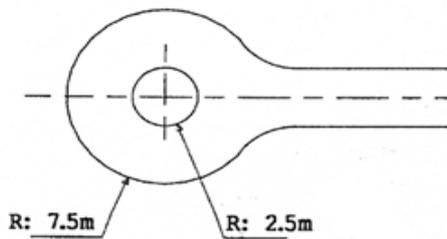
Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces *voies* doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

SHEMAS DE PRINCIPE DE LA VOIRIE



CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



**ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

**1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval et les capacités du milieu naturel récepteur. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des bassins versants délimités par les lignes de crêtes ou en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (*bassin de rétention*, réservoir, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales en se raccordant au réseau de fossés existant ou à créer se déversant dans les cours d'eau (cf annexe n°7 du présent règlement).

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas de division de propriété bâtie, 2 000 m<sup>2</sup> doivent rester rattachés à l'habitation lorsqu'elle n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En zone N4, afin de conserver l'unité paysagère et du fait de l'assainissement autonome, la superficie minimale de terrain sera de 1 500 m<sup>2</sup> par logement.

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

### 1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

### 2- Dispositions générales

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des *voies* existantes, à modifier ou à créer.

### 3- Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### 4- L.111.1.4

Pour les constructions situées dans des espaces non encore urbanisés aux abords de la RD 813 (route à grande circulation), le recul minimum à respecter définis par l'article L.111.1.4. est de 75 m et est explicitement mentionné sur le document graphique de zonage du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

### 1 - Définition

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

### 2- Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'égout des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### 3- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, tels que garage, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 4,20m.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 m de l'axe desdits ruisseaux ou fossés mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul (4m) et ce pour permettre le passage des engins de curage.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

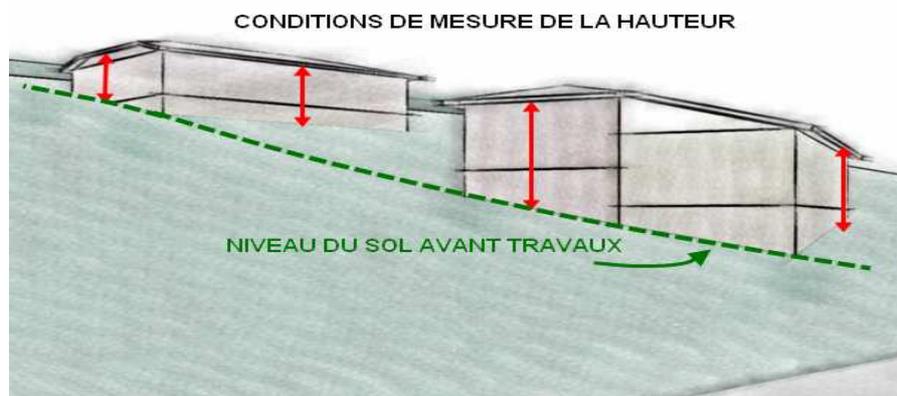
## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'*égout* des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'*acrotère* pour un toit terrasse,

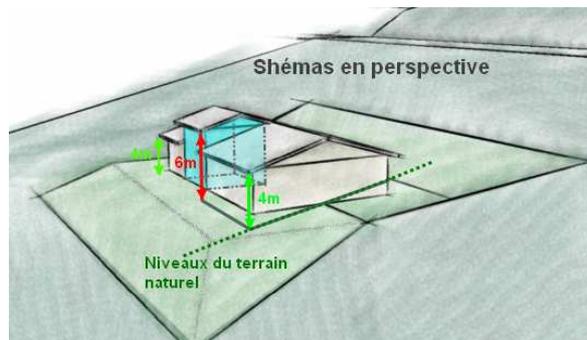
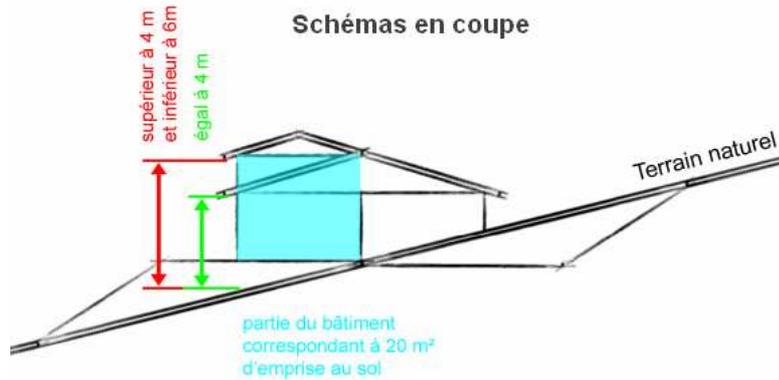
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.



### 2 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m.

Cette hauteur est réduite à 4 m pour les constructions situées à l'intérieur des bandes de crête sauf pour une partie limitée à 6 m, dont l'*emprise au sol* sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.



La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial, sauf dans le cas de la réduction de la vulnérabilité conformément au PPRI. Dans ce dernier cas, la hauteur est limitée à 6m.

### 3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des exploitations agricoles.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable :

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

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

Le domaine bâti des zones N est classé en 3 catégories de prescriptions architecturales autorisées:

- a) la *construction traditionnelle régionale*,
- b) la *construction contemporaine d'inspiration régionale*,
- c) la *construction innovante*.

(cf. annexe n°3 "Lexique" et annexe n°4 "Préconisations architecturales" du présent règlement).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),
- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale débourné de sa fonction d'origine, ...).

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

## 2 – Dispositions particulières

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement "Préconisations architecturales" et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### a) Constructions à usage d'habitation, de commerces et d'artisanat et leurs annexes

#### • *Façades*

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement "Préconisations architecturales" et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

#### • *Toitures*

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### • *Bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

La construction en bois est admise à la condition que son architecture ne soit pas de typologie étrangère à la région.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

#### • *Clôtures*

Les *clôtures* en limite de voirie ou en limites séparatives pourront être constituées d'un grillage doublées d'une haie constituée d'essences mélangées. Cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public.

Les *clôtures* bâties sont interdites.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

### b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies* publiques.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les plantations existantes devront être maintenues.

En zone N2, N3 et N5, les plantations devront s'inscrire en continuité des unités paysagères environnantes.

En zone N4, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés en privilégiant au maximum les essences locales (cf. annexe n°6 Essences Locales du présent règlement).

De plus, en zone N4, l'*imperméabilisation* de 25% maximum de la surface du lot est possible. Tout dépassement devra faire l'objet d'aménagement spécifique permettant de limiter le rejet maximum instantané (à l'équivalent d'une *imperméabilisation* de 25% de la surface).

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales").

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié.

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

Les espaces boisés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



## ***Dispositions applicables aux zones NL***

---

### **Caractère des zones**

Ces zones comprennent les secteurs de la commune, généralement non équipés, et qui sont le support actuel ou potentiel d'activités de loisirs ou de tourisme, en relation avec leur environnement naturel et paysager.

Les zones **NLi** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par la zone rouge du PPRI. Les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Rappels :

- 1 - l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un *monument historique*
- 2- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles " mouvement différentiels de sols lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.
- 3- L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles "Glissement de terrain" édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

**En zone NL**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de tourisme (salle de jeux, salle de danse, ginguette, ...) à condition de ne pas comporter d'hébergement, dans les conditions prévues au règlement de la zone rouge du PPRI,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des constructions ou installations admises dans la zone à raison d'une habitation par opération,
- la transformation, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes, sans limitation de *surface de plancher* autres que celles résultant du présent règlement, lorsqu'ils sont destinées à satisfaire les besoins des occupations désignées à l'alinéa précédent,
- les aires et terrains de camping-caravaning,
- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris,
- les habitations légères de loisirs (bungalows, ...), dans les conditions énoncées à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les *affouillements* et *exhaussements* désignés à l'article aux articles R421-19k, R421-23f du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
  - . lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
  - . lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et fouilles archéologiques,
  - . lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
  - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les *affouillements* et *exhaussements* du sol nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2m, mesurés à compter du niveau du sol existant.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les talus en déblais / *remblais* ne pourront excéder 65% (3m de profondeur pour 2m de hauteur). Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation.

- dans tous les cas, afin de s'adapter à la topographie des coteaux, le positionnement du bâti sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.  
Dans le cas de toiture à pan unique, le sens de la pente doit être parallèle à la pente du *terrain naturel*. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie et si la construction est réalisée en terrasse en suivant la pente du terrain.

En zone NLi ne sont admises que les occupations et utilisations définies dans le PPRI et dans les conditions prévues au règlement de zone rouge du PPRI

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.de bande carrossable (*chaussée*).

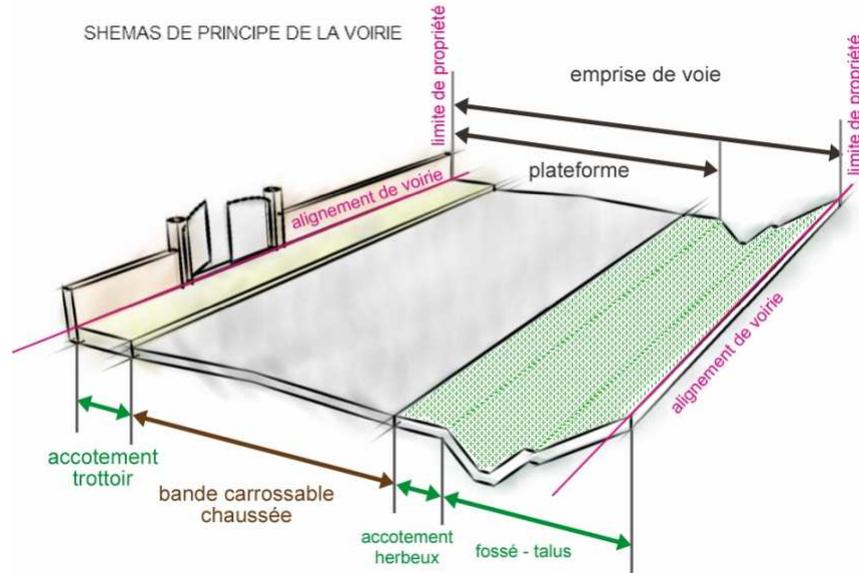
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies*, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – Voirie**

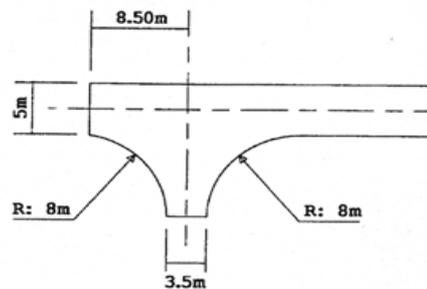
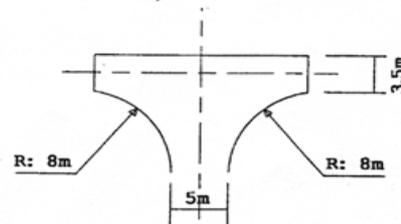
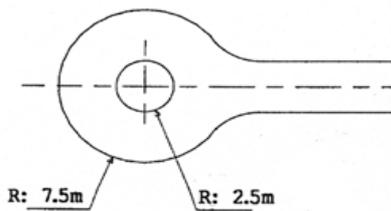
Les terrains doivent être desservis par des *voies* publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces *voies* doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

SHEMAS DE PRINCIPE DE LA VOIRIE



CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



**ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

**1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**2 – Assainissement**

*a) Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau s'il existe à proximité de l'immeuble concerné.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, après autorisation des services compétents, vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une *unité foncière* dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

#### **1 – Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux *voies* publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique.

#### **2- Dispositions générales**

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux *voies* existantes, à modifier ou à créer :

- a) 15 m par rapport à l'axe de la RD 957,
- b) 3 m par rapport à l'*alignement* de toutes les autres *voies* existantes, à modifier ou à créer.

#### **3- Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Définition**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, la distance se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la *limite séparative*.

### **2- Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points calculée à l'*égout* des couvertures, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### **3- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être admises

- pour la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans aggraver l'état existant,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour :

- les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture,
- les annexes (garages, abris de jardin,...),
- les constructions enterrées (piscines,...).

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 m desdits ruisseaux ou fossés.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

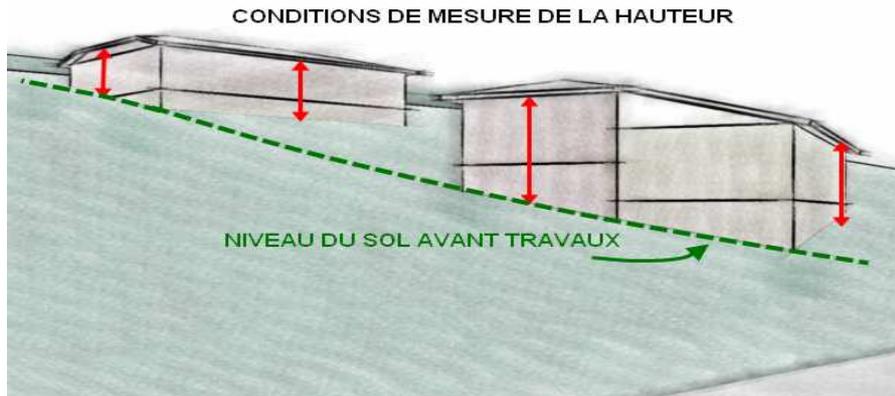
## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'*égout* des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'*acrotère* pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le *terrain naturel* ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.



## 2 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial. Les bâtiments annexes cités à l'article 2 doivent être édifiés sur un seul niveau (R). La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation (logement de fonction par exemple) et de bureaux est limitée à R+1 à partir du sol naturel.

Cet article est sans objet pour les constructions techniques et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (transformateur, station d'épuration, station de relevage, antenne,...).

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Dispositions générales

#### Rappel :

1- l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2- l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme notamment dans le champ de visibilité d'un monument historique. De plus, en secteur de PPRI, des prescriptions particulières sont applicables pour les *clôtures* (cf. règlement du PPRI).

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

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

Seront notamment interdits :

- les styles architecturaux et les éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- les matériaux et les éléments d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux petits-bois de fenêtres, etc),

- les constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale (faux pigeonnier, faux "balet", habitat dans hangar, tout volume et forme architecturale déburné de sa fonction d'origine, ...).

Les travaux d'entretien et de restauration courante devront respecter les caractéristiques de l'architecture d'origine tant par les volumes, les matériaux que par les éléments de décoration particuliers.

Les modifications ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles améliorent l'aspect existant en respectant le style de l'ensemble du bâtiment.

Les extensions ou surélévations devront être réalisées en continuité de style et de matériaux de l'existant.

Toutefois, sous réserve de l'avis du Conseil en Architecture de la Commune, toutes constructions publiques ou privées, modifications, extensions et surélévations d'immeubles existants proposant une architecture innovante pourront être autorisées.

## 2 – Dispositions particulières

Les dispositions suivantes sont complétées par l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

### a) Constructions à usage d'habitation, d'hébergement et leurs annexes

#### • Façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les matériaux et les couleurs autorisés pour les enduits et menuiseries sont celles préconisées à l'annexe n°4 du présent règlement " Préconisations architecturales " et à l'annexe n°5 "Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac".

Les matériaux à base de bois seront privilégiés afin de faciliter l'intégration du bâti dans le paysage.

#### • Toitures

Les constructions doivent être terminées par des *toitures* en tuile canal, romane ou similaire dont la pente sera comprise entre 25% et 35%.

La tuile plate est admise sur des volumes particuliers nécessitant des pentes comprises entre 80% et 110%.

L'utilisation de couvertures métalliques (cuivre, zinc, acier) ne peut être autorisée que dans le cas de projets innovants.

Les *toitures* plates ou *toitures* terrasses sont admises à la condition qu'elles soient limitées par une remontée d'*acrotère* (bandeau, corniche, muret, balustrade, ...) intégrée au volume principal.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de *toitures* existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

#### • Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que dépendances, garages ou locaux techniques sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le *terrain naturel* peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

- Clôtures

Les *clôtures* en limite de voirie ou en limites séparatives pourront être constituées d'un grillage doublées d'une haie constituée d'essences mélangées. cette haie devra être taillée à une hauteur de 2m maximum (cf. Code Civil) et ne devra pas déborder sur le domaine public.

Les *clôtures* bâties sont interdites.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10%, les murs de plus de 80cm sont interdits à moins qu'ils ne constituent un soutènement. Dans ce cas, le chaperon du mur ne pourra dépasser de plus de 20cm le niveau du terrain supérieur.

#### b) Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'un impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des *voies* publiques.

Pour les terrains de camping-caravaning et mobil-home, il doit être prévu 1 place de stationnement par emplacement de tente, de caravane ou chalet.

### ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations devront s'inscrire en continuité des unités paysagères environnantes.

Les aires de stationnement et de circulation seront plantées avec des essences régionales (cf. annexe n°6 du présent règlement "Essences Locales") uniquement et éventuellement complétées par des haies vives.

Le volet paysager du permis de construire devra prévoir un plan des plantations.

Les arbres ou ensembles végétaux qui ont été identifiés au titre des éléments remarquables du paysage à protéger font l'objet de prescriptions spécifiques (Annexe n°1 du présent règlement et pièce 4.1 Plan de zonage et des prescriptions).

Ainsi, le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié. Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les aires et terrains de camping-caravaning, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.



# Annexes

## ANNEXE 1 : **PATRIMOINE NATUREL, LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLES**

---

Au titre de l'article L123-1-5 7° le PLU de Moissac identifie plusieurs arbres comme éléments remarquables du paysage à protéger. Il s'agit d'arbres isolés, d'ensemble végétaux structurants du paysage et de parcs et jardins.

### **1. Arbres isolés**

Les végétaux suivants ont été retenus car ils jouent un rôle de repère dans le quartier ou la zone à urbaniser. D'autre part, ils sont ou peuvent être soumis à des contraintes urbaines fortes : *alignement*, proximité d'immeubles, carrefour, etc.

#### **1.1 1 Chêne : 25, rue du faubourg Ste Blanche - DK 0999**

Seul arbre de la rue, il occupe l'espace entre deux immeubles et assure ainsi la continuité de la rue.

#### **1.2 1 Chêne : 817, chemin de la Côte des Lièvres - AX 0261**

En bordure de voirie, il participe avec le 1.3 à adoucir une urbanisation trop libre et plus dense de pied de côte et constitue un repère depuis le carrefour giratoire aménagé en 2004.

#### **1.3 1 Tilleul : 677, chemin de la Côte des Lièvres - AX 0266**

En bordure de voirie, il participe avec le 1.2 à adoucir une urbanisation trop libre et plus dense de pied de côte et constitue un repère depuis le carrefour giratoire aménagé en 2004.

#### **1.4 2 platanes : chemin de Merle – Domaine Public**

En séparatif de voies, ces deux grands arbres marquent l'entrée des zones d'habitat. Leur position rend toutefois difficile l'accès et la sortie depuis la rue Colette.

#### **1.5 1 platane + 2 chênes mitoyens : lieu dit "Le Bartac-ouest" - CO 0041, CO 0290**

Situés dans la zone AUX de Borde rouge, ces trois arbres accompagnant une ancienne ferme et son pigeonnier restent les derniers témoins du paysage rural et sont à conserver dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone industrielle.

#### **1.6 2 cèdres du Liban : route départementale n°101 - CO 0142**

En bordure de voirie, ces 2 cèdres jumelés couvrent un large périmètre en formant une couverture au-dessus de la route.

#### **1.7 4 tilleuls : placettes Montebello et Place Bouli et Shetta Simon. – Domaine Public**

Disposés en couple, à l'intérieur de chacune des rampes du Pont Napoléon, ils complètent la forme en hémicycle des façades de l'entrée de la rue du Pont.

#### **1.8 1 chêne : Boulevard Léon Cladel - D.P.**

Bien qu'encore jeune, cet arbre bien branché s'impose à l'entrée est du périmètre abbatial.

#### **1.9 1 cèdre : Intérieur du cloître - DK 0092**

Ce grand arbre fait déjà l'objet d'une surveillance attentive étant donné sa présence dans le jardin du cloître protégé au titre des Monuments historiques.

### **1.10 2 magnolias : 24, rue de la Solidarité - DH 0286**

A l'intérieur de la cour d'honneur, ces deux arbres ont été plantés symétriquement à l'entrée principale et occupent la totalité du volume aussi bien en largeur qu'en hauteur.

### **1.11 1 chêne : 35 chemin de Peyrepetit - AT 0020**

En limite de voirie et en façade d'une ancienne ferme, il forme une ramure importante qui signale bien le centre du hameau.

### **1.12 1 chêne : route de Détours (D7) – EH 0034**

En angle de la route départementale et d'une entrée privée (1973 route de Détours), cet arbre plus petit que le précédent participe de la même logique d'entrée de bourg.

### **1.13 1 chêne : 794 route de Détours (D7) - Domaine public**

En limite de voirie, cet arbre signale l'entrée du quartier de la côte des Lièvres.

### **1.14 2 chênes : 99, chemin de Clavel - Domaine public**

En limite de voirie, ce couple d'arbres se situe au centre des nouveaux *lotissements* réalisés et des futures zones à urbaniser.

### **1.15 1 cèdre : Route de Détours (D7)/ Côte de Landerosse (C16) - AW 0304**

En angle de la route départementale et de la voie communale n°16 de Landerosse, cet arbre majestueux signale l'entrée des quartiers des crêtes de coteaux.

### **1.16 1 chêne : 30 chemin de Cassang - DN 1385 et domaine public**

Sur le chemin rural, cet arbre bien équilibré marque l'entrée d'un chemin bordé de haies vives, visible depuis les coteaux voisins.

## **2. Ensembles végétaux structurants du paysage**

Ce sont des groupements d'arbres qui de par leur diversité, leur physionomie ou leur situation contribuent à fortement structurer l'espace bâti ou à urbaniser. Ce sont essentiellement des ensembles traversant, des *alignements* ou des limites. En cela, ils viennent compléter les zonages naturels N2, N3, les sites classés et les espaces boisés.

### **2.1 Essences mélangées, peupliers, aulnes, noyers, saules, acacias, sureaux, roseaux, bambous le long du ruisseau du Bartac : du lieu-dit "Belle-Ile" en BK 264, au lieu-dit "Chantol" en CO 71.**

Cette coupure végétale sur l'axe central des nouvelles zones d'urbanisation contribue à lier qualitativement des quartiers à vocations diverses (habitat, équipements, zones commerciales et artisanales). Elle joue les rôles de modérateur climatique et acoustique, de valorisation des espaces locaux, de support à la réalisation de voiries à déplacements doux (piétons, deux roues). La partie du ruisseau comprise sur le terrain cadastré CN 706, 792 à 795 devra faire l'objet d'une reconstitution des plantations afin d'assurer la continuité.

### **2.2 *Alignement* de platanes le long de la route de Laujol (D 957) : du lieu-dit "Augé" en AY 92, au ruisseau de Labeyere, puis du lieu-dit "Roques en AX 0809, au lieu dit "Roques" en AX 0455, puis du lieu-dit "Roques" en AX 0882, au lieu-dit "Rullet" en AX 0803.**

Préservation de l'entrée de ville.

### **2.3 Essences mélangées de rivière le long du ruisseau de Combe-Clairon : du lieu-dit "Carles" en BK 447, Livrade (C65).**

Cette ligne végétale formera un écran végétal dans les futures zones d'extension artisanale à l'est de la ville. Il est donc important de conforter l'image de barrière protectrice en premier visuel d'entrée d'agglomération. La partie du ruisseau comprise entre le chemin de Carles et la voie départementale n°927 route de la Mégère (D927) devra faire l'objet d'une reconstitution des plantations afin d'assurer la continuité.

### **2.4 Alignement de platanes le long de la route départementale n°927 (route de la Mégère et avenue du Chasselas) : depuis le ruisseau de Combe-Clairon au cimetière.**

Préservation de l'entrée de ville. Les discontinuités de l'*alignement* devront être comblées de façon régulière.

### **2.5 Alignement d'acacias le long de la digue de la cartonnerie : du lieu-dit "Figueries-Nord" en CR 593 0599, au canal latéral à la Garonne.**

Les arbres qui ont poussé de façon naturelle sur les talus de la digue forment aujourd'hui un tunnel de verdure qui occulte les zones industrielles et artisanales de Figueris-Nord et des Nauzes-Ouest. Ils créent un espace de transition entre les quartiers urbains du Sarlac et la zone naturelle du canal.

### **2.6 Alignement de platanes et tulipiers de Virginie le long du Chemin de-Rhode (C3) : du Pont Canal au fossé de Grégone.**

Même descriptif qu'en 2.5 concernant la rive droite du Tam. Cet alignement se poursuit par les promenades décrites en 3.4

### **2.7 Alignement de platanes le long de la Route des Platanes (D813):-de la limite de la commune au lieu-dit "La Colombe-Nord" en CT 0384.**

Préservation de l'entrée de ville.

### **2.8 3 grands chênes et acacias le long du Chemin rural de Jongayrolles : entre la côte Saint-Laurent (D7) et le chemin du calvaire (C15).**

Ce chemin piéton pour sa moitié aval et d'accès riverains pour sa partie amont représente un passage ombragé qui mettra en liaison après réalisation de l'*emplacement réservé* n°10 la crête du coteau du Calvaire avec le vallon du Brésidou.

### **2.9 Acacias, chênes et frênes le long de la côte de Landerose (C16) : DN 1022 et 1023.**

Talus arboré jouant le rôle d'écran naturel dans un secteur d'urbanisation de coteau.

## **3. Parcs et jardins**

Ce sont des ensembles d'arbres en milieu urbain ayant une signification patrimoniale ou une identité très forte et qui méritent de conserver cette identité en l'état.

### **3.1 Chênes divers dans le Jardin du Sarlac et av. du Docteur Rouanet**

La caractéristique de cet espace public réside dans le choix original qui avait été fait par les habitants du quartier de créer une plantation spécifique à base de différentes espèces de chênes.

### **3.2 Platanes et marronniers dans le Parc Petit bois av. du Sarlarc**

L'ancien parc du "château Brugeau" est utilisé en espace vert par les habitants : sortie des écoles, fêtes de quartier, etc.

### 3.3 Essences diverses peu communes au niveau du Port de plaisance, quai Charles de Gaulle

Cet aménagement a eu pour but de créer un écrin de verdure pour les plaisanciers en leur offrant une plantation d'essences originales. Il s'inscrit en continuité des *alignements* du canal n° 2.6.

### 3.4 Platanes le long des Promenades du Moulin, Sancert et Montebello

Cette forme végétale urbaine de type mail s'interpose entre les linéaires de façades des quartiers de l'Uvarium, du Vieux Port, de Montebello et la rive droite du Tam en générant un front de ville homogène en continuité avec l'*alignement* de platanes cité au n° 2.7.

#### Prescriptions :

Le défrichage ou l'*abattage* des arbres protégés est soumis à autorisation et devra être dûment justifié (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...).

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. L'émondage et la taille de manière trop agressive des arbres sont interdits.

Au titre de l'article L.123-1-5.7°, le PLU de Moissac identifie points de vue comme éléments remarquables du paysage à protéger.

Quatre points de vue ont été repérés sur le plan de zonage :

- 1 au lieu-dit **Lattes**, à l'extrémité du chemin goudronné de Lattes : vue panoramique sur Lafrançaise, Lapeyrouse, Sainte Livrade, avec en arrière plan la terrasse de Lavilledieu-du-Temple, le village perché de Cordes-Colosannes, et parfois la chaîne des Pyrénées centrales.

Recommandations : Ne pas masquer ce site par des constructions, de la végétation ou des supports de réseau aérien. Un support Bta serait à déplacer pour pérenniser ce lieu.

- 2 Au lieu-dit **Tournié**, sur le chemin de Mathaly (C38), entre Mathaly et Sautibus, avant la descente sur le vallon du ruisseau de Labeyrière : vue panoramique sur Viarose, l'église de Le Monge, sur Espis et la ligne de crête de la voie communale de Pignols à Lantron.

Recommandations : Préserver l'angle de la parcelle n°86b, d'une implantation de construction qui masquerait cette station d'observation paysagère.

- 3 Au lieu-dit **Mathaly**, à l'arrière de l'école, l'accès se faisant par le chemin de Peyrepetit (C109) : vue panoramique sur les entités et valeurs paysagères des coteaux du bas-Quercy.

Recommandations : Préserver la qualité de ce vallon en limitant les implantations hors champ de la vue panoramique. La position de l'école peut être un observatoire pour suivre l'évolution de ce secteur (conservatoire paysager à vocation pédagogique)

- 4 Au lieu-dit **Carlos-Est**, au croisement du chemin rural de Lantron et de la voie communale n°23 : vue panoramique sur la vallée de Lemboulas, de Sainte Livrade et au-delà où l'on distingue la ligne de crête des coteaux du Fau à Montauban.

Recommandations : Ne pas masquer ce site par des constructions ou une végétation de haute tige. Une zone de loisirs est projetée dans ce secteur, elle veillera à intégrer cette table d'orientation naturelle.

## ANNEXE 2 :

### BATIMENTS AGRICOLES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

---

506— **FERMES.** ETUDIE(10); REPERE(185); BATI(3798). [LAMBERT3; XO=(49360); XE=(50854); YN=(20852); YS=(19797)]. FERMES DES 18E ET 19E SIECLES; CHRONOGRAMMES: 1851, 1873, 1892. PIERRE; MOELLON; BRIQUE; BRIQUE CRUE; PISE; BOIS; PAN DE BOIS. TUILE CREUSE. 1097; 0820072513021.

---

#### BARTAC

587— **CHATEAU.** [CAD. 1955 CP 45. LAMBERT3; X=(50305); Y=(20032)]. EDIFICE CONSTRUIT DANS LE 4E QUART DU 16E SIECLE OU LE 1ER QUART DU 17E SIECLE; REMANIEMENTS POSTERIEURS TRES IMPORTANTS. PROPRIETE PRIVEE. PARC; PARTIES AGRICOLES. BRIQUE; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE; TUILE MECANIQUE. ETAGES CARRES(2). ELEVATION A TRAVEES. GROUPE; TOIT A LONGS PANS. 1202; 0820081505071.

---

#### BOIS DE ROQUES

588— **FERME.** [CAD. 1955 AL 53. LAMBERT3; X=(49837); Y=(20763)]. LOGIS CONSTRUIT AU 4E QUART DU 18E OU DANS LE 1ER QUART DU 19E SIECLE ?; AMENAGEMENTS DIVERS APRES 1832. DATE DU CADASTRE. PROPRIETE PRIVEE. BRIQUE; ENDUIT; BRIQUE CRUE. TUILE CREUSE. REZ DE CHAUSSEE(EN). DEMI GROUPE; GROUPE; TOIT A LONGS PANS. M. F. ; PORCHE A ARCADE. 1203; 0820081602011.

---

#### CARLES

591— **FERME.** 1ERE FERME. [CAD. 1955 BK 36. LAMBERT3; X=(50223); Y=(20328)]. RECONSTRUITE AU 19E SIECLE. APRES 1833(CADASTRE ANCIEN). PROPRIETE PRIVEE. BRIQUE; BRIQUE CRUE; APPAREIL MIXTE; ENDUIT. TUILE CREUSE. REZ DE CHAUSSEE(EN). ELEVATION A TRAVEES. GROUPE. M. F. ; 1206; 0820081608021.

592— **FERME.** 2E FERME. [CAD. 1955 BK 39. LAMBERT3; X=(50236); Y=(20331)]. 2E MOITIE 18E SIECLE ?; PROPRIETE PRIVEE. BRIQUE CRUE; PISE; BRIQUE; APPAREIL MIXTE; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE. REZ DE CHAUSSEE(EN). GROUPE. M. F. ; PORCHE A POTEAU. 1207; 0820081613021.

---

#### CASTANET

593— **CHATEAU.** [CAD. 1955 CX 180, 181. LAMBERT3; X=(49828); Y=(20029)]. EDIFICE DE LA 2E MOITIE DU 15E SIECLE OU DE LA 1ERE MOITIE DU 16E SIECLE. RESTAURE. PROPRIETE PRIVEE. PARTIES AGRICOLES; PIGEONNIER. BRIQUE; ENDUIT. TUILE CREUSE; TUILE PLATE. ETAGE CARRE(1). TECHNIQUE DE DECOR; SCULPTURE. ELEVATION A TRAVEES. GROUPE; TOIT EN PAVILLON. ESCALIER HORS OEUVRE; ESCALIER EN VIS SANS JOUR. REPRESENTATION; CHOUX. SUJET; CHOUX FRISES; SUPPORT; PORTAIL. PIGEONNIER SUR COLONNE. 1208; 0820081604031.

---

#### MALARI

608— **DEMEURE.** [CAD. 1955 BM 146. LAMBERT3; X=(50394); Y=(20352)]. LOGIS DE LA 1ERE MOITIE DU 19E SIECLE ? AVANT 1833; PIGEONNIER, PUIITS ET PARTIES AGRICOLES CONSTRUIES APRES 1833. PROPRIETE PRIVEE. PUIITS; PARC; COUR; PIGEONNIER; PARTIES AGRICOLES. CALCAIRE; MOELLON; BRIQUE; BRIQUE CRUE; APPAREIL MIXTE; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE. ETAGE CARRE(1). TOIT A LONGS PANS. 1222; 0820081714051.

---

#### MILLERET

609— **FERME.** [CAD. 1955 BY 200. LAMBERT3; X=(50562); Y=(20516)]. EDIFICE DU 18E SIECLE ?; GRANGE ET ETABLE LATERALES SONT DES ADJONCTIONS DU 19E SIECLE. APRES 1833(CADASTRE ANCIEN). PROPRIETE PRIVEE. BRIQUE CRUE; BRIQUE; ENDUIT. TUILE CREUSE. ETAGE CARRE(1). GROUPE; TOIT A LONGS PANS; APPENTIS. M. F. ; PORCHE A ARCADE; GALERIE. 1223; 0820081707061.

---

611— **EGLISE PAROISSIALE. SAINT CHRISTOPHE.** [CAD. 1955 BP 216. LAMBERT3; X=(50436); Y=(20600)]. EGLISE RECONSTRUITE VERS 1876. PAR BERNARD RIGAL. ARCHITECTE A MOISSAC. D'APRES UNE INSCRIPTION DANS LA NEF. A UN EMPLACEMENT DIFFERENT DE L'ANCIENNE EGLISE DETRUITE: VITRAUX SIGNES L. V. GESTA. TOULOUSE. PROPRIETE DE LA COMMUNE. BRIQUE; PIERRE; MOELLON; APPAREIL MIXTE; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE. PLAN EN CROIX LATINE. VAISSEAU(1). TECHNIQUE DE DECOR: SCULPTURE; VITRAIL. TOIT A LONGS PANS; CROUPE; FLECHE EN MACONNERIE. VOUTE D'OGIVES. REPRESENTATION: FEUILLAGE. SUPPORT: CHAPITEAU. ABSIDE POLYGONALE; CLOCHER PORCHE. 1225; 0820081711071.

**QUART(LE)**

612— **DEMEURE.** [CAD. 1955 CW 339. LAMBERT3; X=(49854); Y=(19860)]. EDIFICE DU 16E OU 17E SIECLE; REMANIEMENTS POSTERIEURS. NOTAMMENT APRES L'INONDATION DE 1875; MENTIONNEE COMME FIEF DANS CASSINI. PROPRIETE PRIVEE. BRIQUE; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE; TUILE PLATE. ETAGE CARRE(1). TECHNIQUE DE DECOR: FERRONNERIE. ELEVATION A TRAVEES. CROUPE; TOIT EN PAVILLON. REPRESENTATION: HOMME; FIGURE ALLEGORIQUE PROFANE. SUJET: RENOMMEE ET CHASSEUR; SUPPORT: GIROUETTE. 1226; 0820081808031.

**TRENQUE(LA)**

627— **FERME.** [CAD. 1955 DY 128, 131. LAMBERT3; X=(49623); Y=(20342)]. EDIFICE DU 18E SIECLE ?; AGRANDI PLUSIEURS FOIS AU 19E SIECLE. PROPRIETE PRIVEE. CALCAIRE; MOELLON; BRIQUE CRUE; BRIQUE; BOIS; PAN DE BOIS; ENDUIT PARTIEL. TUILE CREUSE. REZ DE CHAUSSEE(EN). CROUPE; TOIT A LONGS PANS. M. F. ; PORCHE A ARCADE. 1239; 0820082001071.

## **ANNEXE 3 :** **LEXIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME**

---

### ***Accès privatif***

Passage nécessaire pour desservir une *unité foncière* dans les meilleures conditions à partir d'une voie publique ou privée :

- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie ; cet accès fait alors partie intégrante de l'*unité foncière* concernée,
- soit indirectement par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'*unité foncière* concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil – Article 682 et suivants).

### ***Acrotère***

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### ***Affouillement***

Creusement ou excavation du sol.

### ***Alignement***

Ligne fixée par l'autorité administrative (le préfet pour les routes nationales, le conseil général pour les routes départementales, le conseil municipal pour les voies communales) qui détermine la limite de la voie publique.

DE DROIT – l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

Lorsque cette ligne traverse une propriété, elle crée sur la surface « frappée d'alignement » une servitude qui consiste en :

- L'interdiction de toute construction
- L'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes

En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un *emplacement réservé* pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer l'alignement.

EFFET : Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante. C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis ou clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement, ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur. Le plan d'alignement peut faire, à tout moment, l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT : à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

### ***Bâtiment existant***

Un logement dont la couverture et la charpente de la construction à laquelle il appartenait n'est pas un bâtiment existant, alors même que les murs porteurs existent toujours.

Un bâtiment en ruines, murs profondément lézardés, affaissement généralisé de la toiture, n'est pas une construction existante.

Une construction existante est une construction dont la structure et le gros œuvre du bâtiment existent.

En dehors de son aspect architectural, la construction existante peut également être vue à travers la notion de bâtiment, c'est-à-dire un édifice qui présente un espace intérieur utilisable et dont les dimensions excèdent les seuils fixés à l'article R. 421-1 du Code de l'urbanisme.

### ***Bassin de rétention***

Il s'agit d'ouvrage technique qui permet le stockage notamment de liquide.

Les bassins de rétention d'eau pluviale sont des ouvrages techniques qui permettent le stockage provisoire des eaux de ruissellement pour ralentir leur arrivée plus en aval et/ou permettant de stopper la propagation d'une pollution accidentelle.

### ***Bâtiment annexe ou local annexe***

Il s'agit d'un bâtiment non affecté à l'habitation et non configu au bâtiment d'habitation.

### **Changement d'affectation d'une construction**

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation ou un autre usage, y compris en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de garages et remises en locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

### **Changement de destination d'une construction**

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. Les différentes destinations de locaux sont définies dans *destination des locaux*.

**Chaussée** : voir Voie

### **Clôture**

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

### **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de *surface de plancher* que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'*unité foncière* qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues

### **Construction annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la *construction principale*, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...) ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtel d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

### ***Construction isolée***

Cf. définition parcelle isolée : parcelle supportant une construction et détachée d'un ensemble d'habitations antérieurement construit

### ***Construction contemporaine***

Elle concerne toutes les constructions réalisées avec les techniques et les matériaux actuels, selon un dessin qui s'inspire largement du vocabulaire constructif traditionnel de la région, tant par les volumes, que par les aspects des matériaux et des éléments de modénature.

### ***Construction innovante***

Elle concerne toutes les constructions réalisées selon un dessin original et des concepts nouveaux touchant aux domaines de l'environnement et du développement durable, et prenant en compte les nouvelles orientations de l'aménagement territorial.

### ***Construction traditionnelle***

Elle concerne toutes les constructions en rénovation ou en neuf, visant à reproduire à l'identique une *construction traditionnelle* selon les techniques de mise en œuvre de l'époque en utilisant les matériaux et les matières d'origine.

### ***Construction principale***

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### ***Coupe et abattage***

La *coupe* est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'*abattage* est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un *espace boisé classé* (Code de l'Urbanisme – articles L.130.1).

### ***Croupe***

Il s'agit d'une toiture à plusieurs versants formant retour.

La croupe est la partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

### ***Dent creuse***

Il s'agit d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. C'est un espace vide, de petite taille, entouré de constructions.

### ***Destination des locaux***

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat, ...).

Liste des différentes destinations de locaux cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme : les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

### ***Egout des couvertures***

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

### ***Emplacement réservé***

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au PLU permet à une collectivité ou un service de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,

- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

### ***Emprise au sol d'une construction***

Il s'agit de la projection au sol de toutes les constructions situées sur une même *unité foncière*.

### ***Ensemble de constructions***

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière*, réalisée par une même personne physique ou morale.

### ***Ensemble de constructions valant division parcellaire***

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, réalisée par une même personne physique ou morale (Article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme).

### ***Ensemble urbain et architectural***

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

### ***Espace boisé classé***

Il s'agit soit de tout terrain boisé – qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions – qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger, soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout *changement d'affectation* du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### ***Espace libre***

Il s'agit de la surface de l'*unité foncière*, déduction faite de l'*emprise au sol* des constructions.

### ***Exhaussement***

*Élévation du niveau du sol naturel par remblai.*

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées.

### **Haie vive**

C'est une *clôture* formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

### **Immeuble protégé comme monument historique ou site, classé ou inscrit**

C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement sur une liste ou d'inscription sur un inventaire supplémentaire, réalisée par le Ministre chargé des affaires culturelles.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol (loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée ; loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

### **Imperméabilisation**

Il s'agit de rendre étanche une surface (un sol, un mur,...) ; étanche notamment au passage des liquides comme l'eau (surface hydrofuge, qui empêche l'eau de s'infiltrer)

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée, après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le Préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique (loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

### **Limite de recul**

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du *terrain naturel*, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

### **Limite séparative**

Il s'agit de tout côté d'une *unité foncière* appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une *unité foncière* contiguë appartenant à un autre propriétaire.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une *unité foncière* ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

En application de cette définition, un lotissement et une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières
- Critère juridique : division en propriété (partage successoral) ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire)
- Critère intentionnel division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis quels que soit la nature du bâtiment (habitation, bâtiment agricoles ...).

Il y a lotissement dès la première division en vue de la construire (implanter des bâtiments)

Ne constitue pas un lotissement les divisions dites « primaires » en propriété ou en jouissance affectées par un propriétaire au profit de personnes qui ont déjà obtenu un permis de construire ou d'aménager. Les opérations effectuées dans le cadre d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine autorisée, les divisions effectuées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée par l'aménageur, etc....et les cas énumérés en application de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme

### **Mur pignon**

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture.

### **Ordonnance d'architecture**

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer la sauvegarde de toute construction ou de tout *ensemble de constructions* présentant un intérêt architectural certain ou ayant déjà fait l'objet d'un classement ou d'une procédure spéciale.

### ***Partie résiduelle dans les zones à urbaniser***

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrains situés à l'intérieur de la zone à urbaniser, ne présentant pas la superficie minimale exigée pour être constructible et qui ne pourra plus l'atteindre compte tenu des opérations voisines déjà réalisées ou en cours de réalisation.

### ***Paysage urbain et architectural***

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

### ***Plan de masse***

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

### ***Prescription d'urbanisme, schémas de secteur***

Il s'agit de toute disposition destinée à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine organisation urbaine ou architecturale obéissant à des règles particulières (voirie, accès, espaces verts, ...).

### ***Remblai***

Terrassement destiné à rapporter des terres pour créer une levée ou combler un fossé, un trou (contraire : déblai).

### ***Surface de plancher***

*(cf. article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Terrain naturel***

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et *affouillement* ou *exhaussement* du sol de ce terrain.

### ***Toiture***

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

### ***Opération d'aménagement d'ensemble***

Il s'agit de toute opération ayant pour objet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, *lotissement*, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine, ...

### ***Pan de toiture***

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

### ***Réhabilitation***

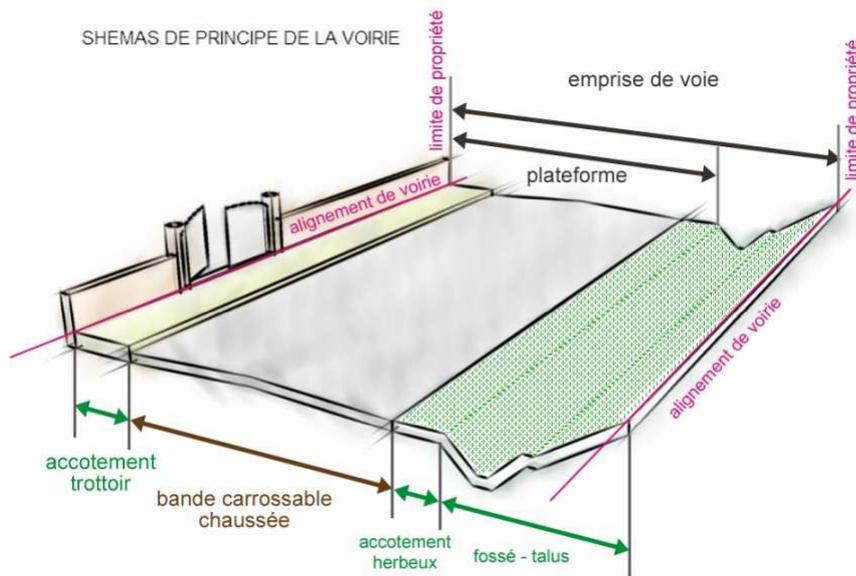
Il s'agit de travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les règles en vigueur, dans le volume de la construction existante.

### ***Versant de toiture***

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

### ***Voie***

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile ....



Voie ouverte au public : s'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs

Voie réservée au seuls habitant et leurs visiteurs s'applique aux voies internes aux propriétés.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voie piétonnes, cycliste, route, places ..... Toutefois dans l'ensemble du PLU, les chemins piétonniers ne sont pas soumis aux règles prescrites.

### **Unité foncière**

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.

**ANNEXE 4 :**  
**PRECONISATIONS ARCHITECTURALES POUR L'HABITAT DE TYPOLOGIE TRADITIONNELLE REGIONALE**

---

**1. Recommandation pour la mise en œuvre des bâtiments d'habitation de typologie traditionnelle régionale**

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions et par la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale traditionnelle régionale. Seront notamment respectées les prescriptions suivantes :

- le volume de la construction sera simple, élevé sur plan principalement rectangulaire et couvert d'une *toiture* unique à 2,3 ou 4 pentes y compris *croupe* en pignon dont la pente sera comprise entre 25% et 35%,
- les *égouts* de toit se feront en avant-toit de 50 à 60 cm de débord, à chevrons apparents ou sur corniche de 2 rangs de brique minimum (si génoise : 1 seul rang),
- les ouvertures des fenêtres seront d'une hauteur d'environ 1,5 fois leur largeur. Elles comporteront des volets bois pleins ou persiennes peints. Les menuiseries seront en bois peint à moyens carreaux,
- les poutres seront droites ou si besoin en arcade plein-cintre ou en anse de panier (3 centres). Les arcs surbaissés à un seul centre sont interdits,
- dans la mesure du possible, la façade principale sera orientée vers le Sud et s'organisera autour d'une loggia (type "valet" [balét]) dont le matériau principal sera le bois ou la brique,
- la porte d'entrée sera en bois plein avec ou sans imposte rectangulaire,
- la porte de garage sera pleine,
- les poteaux seront de section carrée, en bois ou maçonnés recouverts d'un enduit ou de briquettes de parement. Une mixité des matériaux est possible lorsque le poteau se compose d'un sous-bassement, fût et chapiteau de 2 ou 3 rangs de briques. Les poteaux bois peuvent recevoir des contre-fiches bois droites ou cintrées,
- les barreaudages seront simples,
- les cheminées seront chaperonnées en brique,
- les façades devront être enduites dans des teintes de beige, ocre ou brique. Les encadrements des ouvertures devront être traités.

## **2. Recommandations pour la mise en œuvre de matériaux, coloris et dispositifs divers**

Les palettes suivantes sont prescrites pour l'ensemble des constructions et installations diverses, quel que soit le zonage :

- Matériaux apparents et mise en œuvre :

Consultables au service urbanisme de la commune

- Couleurs de façade :

Cf. annexe n°5 du présent règlement

- Couleurs de menuiserie :

Consultables au service urbanisme de la commune

- Végétaux et formes végétales :

Cf. annexe n°6 du présent règlement

- Solutions de terrassements :

Consultables au service urbanisme de la commune

- Solutions de clôtures :

Consultables au service urbanisme de la commune

### **3 . Prescriptions pour l'installation de dispositifs touchant les façades et toitures**

D'une manière générale, les appareils à installer (antennes paraboliques et climatiseurs, capteurs solaires) ne doivent engendrer, ni pour le public, ni pour le voisinage, de nuisances, que celles-ci soient visuelles par leur mise en place en contradiction avec la composition architecturale du bâtiment, sonores par la nature des appareils et le bruit qu'ils génèrent ou de pollution de l'environnement immédiat. Les prescriptions suivantes visent à minimiser l'impact sur le domaine public.

#### Prescriptions pour l'installation des antennes paraboliques :

- en façade : strictement interdit,
- en *toiture* : fixées directement aux pans de murs, pans de pignons ou bases de souches de cheminées ou peintes dans le ton dominant de la couverture qui les reçoit (peinture mate pour éviter l'effet de brillance).
- en *toiture* terrasse : fixées directement sur la terrasse, en base d'*acrotères*, de murs d'édicules, ... et pouvant alors conserver leur couleur d'origine.
- en maison individuelle : implantation dans les jardins et peintes de couleur verte.

#### Prescriptions pour l'installation des climatiseurs :

- Immeuble d'habitation, en façade : installations en fenêtres de comble derrière une grille, en allège dans une ouverture grillagée prévue à cet effet, en impostes de portes ou vitrines,
- Immeuble d'habitation, en *toiture*, pignon et terrasse : installations en pignon dans une ouverture grillagée prévue à cet effet, dans l'habillage accolés aux souches de cheminées, sur les terrasses,
- Immeuble à vocation commerciale: d'une façon générale, les appareils ne doivent pas être directement apparents ni dépasser le nu de la façade (en linteau derrière une grille, sur appui de fenêtre dans un habillage adapté à la vitrine, en allège dans l'ouverture grillagée prévue à cet effet, en impostes de portes ou vitrines).

#### Prescriptions pour l'installation des capteurs solaires :

- en façade : à la verticale, en plaquage des murs existants ou sous forme de brise-soleils à la condition que les panneaux ne surplombent pas le domaine public
- en *toiture* : en suivant la pente de la *toiture* existante (panneaux, tuiles,...) ou par la création d'un volume de *toiture* adapté intégré à la volumétrie générale du bâtiment
- en *toiture* terrasse : fixées directement sur la terrasse, en base d'*acrotères* ou de murs d'édicules,
- hors bâti :
  - au sol, les panneaux seront positionnés au niveau du *terrain naturel* :
    - en terrain plat, entourés par des haies basses sur les faces ne recevant pas le soleil,
    - en terrain en pente, contre un talus, un mur de soutènement, etc et protégé par une haie basse,
  - sur structure, en forme de pergolas ou de dispositifs participant de l'organisation du milieu naturel.

# ANNEXE 5 :

## CHARTRE DE QUALITE ARCHITECTURALE SUR LA COMMUNE DE MOISSAC

### Charte de Qualité architectural sur la commune de Moissac Façades



**Les principes de la charte:**  
Pour des raisons pratiques, les anciens construisaient leurs bâtiments avec les matériaux qu'ils trouvaient sur place. On retrouvait les pierres du chemin sur les murs, la pierre de taille soulignait les encadrements, le sable colorait les enduits, la terre cuite donnait sa teinte aux briques et aux tuiles...  
Ce mode de construction a créé un mimétisme de matières et de couleurs entre le paysage bâti et le paysage naturel, une espèce d'osmose et de continuité.

Aujourd'hui de par la facilité du mode d'approvisionnement, une large gamme de matériaux est disponible. Il faut cependant garder en mémoire ces notions d'identité des lieux et d'insertion au paysage liées à des matières et des couleurs, de préférence des bâtiments liés à la qualité des matériaux utilisés.

La caractéristique de l'architecture locale réside dans la simplicité et la sobriété des façades.  
Le traitement des détails doit être soigné (fenêtres, portes, volets, ferronneries, peinture des menuiseries et éventuels décors de façades).

La qualité des matériaux (pierre, enduit, menuiseries peintes, toitures terre cuite) assure la pérennité et la coloration de ce bâti.

Aujourd'hui, cette simplicité est mise à mal par l'arrivée de décors faïencés (colonnades, frontons...)  
Cette escalade produit des projets hybrides et compliqués inadaptés au contexte. On choisit sa maison comme un produit de consommation sur catalogue, déconnecté des codes d'une architecture traditionnelle et raisonnée.

### PRESCRIPTIONS Constructions neuves

### Enduits et Toitures

**Choix de la couleur:**  
Les couleurs doivent être choisies non seulement pour l'harmonie de la façade dans son ensemble mais aussi pour son harmonie avec les constructions voisines et le cadre naturel environnant.

Les couleurs retenues découlent d'une étude chromatique régionale. C'est la terre, crue ou cuite, qui donne aux constructions de la Commune leur tonalité dominante. La palette des matériaux et teintes décline une gamme basée sur un **camatéu de tons naturels inscrit dans un patrimoine paysager et architectural en excluant les teintes trop vives ou foncées.**

La coloration doit être raisonnée en prenant en compte nos recommandations (enduit proche des torchis locaux, menuiseries peintes de teinte neutre, retrouver les colorations locales)

La charte ne retient pas non plus les couleurs pures peu caractéristiques de la région, ainsi que certaines associations de couleurs incompatibles, par exemple : rose/vert ou jaune/rose.

**Choix de l'enduit:**

Il joue également sur la qualité de traitement de la façade: par la matière et la texture qu'il apporte, il modifie la perception de la couleur et induit une finition plus ou moins fine de l'ensemble. A utiliser, les chaux traditionnelles et enduits minéraux prêt à l'emploi (cf. nuancier au verso).

**Choix de la finition:**

Les finitions d'enduits peuvent avoir des rendus très différents, c'est pourquoi :  
- les enduits mouchetés, écrasés, projetés (type tyrolien) et appliqués au rouleau sont proscrits, car ils ne sont pas en accord avec le caractère régional de la Commune. Les motifs fantaisies sont interdits.  
- les enduits lissés, brossés, grattés, talochés fins sont autorisés, ainsi qu'exceptionnellement, le projeté fin, sur avis de l'ABF.



Lorsque les enduits sont de texture grattée, les encadrements de baies pourront être traités en creux avec une finition lissée. Dans certains cas, des joints en creux peuvent souligner une intention architecturale. L'appareillage d'angle exécuté en enduit est proscrit.

**Eviter les copies de matériaux naturels:**

La couleur des façades doit rester en accord avec le caractère architectural de la construction et avec la couleur des matériaux naturels. Le traitement des façades avec des matériaux et des éléments d'imitations (pas de placage de briques en PVC, de fausses pierres, etc.) ou à effets de style anachronique ou étranger à la région (colonnades et balustrades typées) est donc interdit.

EN HARMONIE  BOIS D'ADAPTEE  A EVITER



traitement poncé/éventail de couleur soignée, forme simple, du respect de l'alignement et l'adaptation de façon harmonieuse à une typologie de maison individuelle.  
 colonnes et balustrades polychromes, ou éléments bâtis du même genre sont à proscrire pour éviter l'anachronisme architectural et une mauvaise adaptation dans le paysage.



éléments de ziquerie, châteaui ou dalle gutturale avec descente en zinc à privilégier. Le placé sur corniche terre cuite type industrielle. Eviter les dispositifs en aluminium laqués de bruns vives.



éléments de façade avec un liti opaque, rive, colle au et volets sont à proscrire.  
 enduit gratté et encadrement taloché fin bon ordre colorés, placés de rive en bois naturel, dalle en zinc et matériau naturel sont à proscrire. Eviter les silons harmonieuses de tons de terreux.



enduit projeté et encadrement de même nature (en terre cuite, menuiserie et élément de charpente bon blé) concordance étrangère à la région.  
 enduit lissé en brique pleine de terre cuite, enduit lissé, dalle et descente en zinc. Intégration contemporaine homogène de matériaux traditionnels.



harmonie de tons des enduits, joint en creux soulignant un détail, profils fins et saillies métalliques, dalles et toitures en zinc. L'ensemble matière ligné et finies.  
 double géniole, double corniche d'angle en brique et dalle au colorés du même liti, abouclément l'ensemble.



Enduits extérieurs minéraux



Février 2009

Adresse: 1010e en Tarn et Garonne, pour un conseil gratuit:  
Mairie de Moissac, (ancien urbanisme)  
3, place Roger Dattil 82200 Moissac - 05 63 04 03 03



Enduits extérieurs à la chaux



Tuiles canales à emboîtement, mécaniques (romanes)



Tuiles canales "courant-couvrant" (traditionnelles)



Tuiles plates (pente de plus de 35%)



Type de tuiles à ne pas utiliser



CAUE conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement  
04, rue de la Résistance 82000 Montauban - 05 63 03 80 88  
SARL des ateliers architecturaux et de restauration  
La Carmel, 2, quai de Verdun BP 775 82013 Montauban Cedex - 05 63 25 24 22

# Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac

## Aspect extérieur



**Les principes de la charte :**  
 Les choix et les exigences de nos nouveaux "modes d'habiter", imposent à nos immeubles anciens et nos maisons traditionnelles, des modifications qui sont souvent préjudiciables à leur intégrité constructive et au respect de leur architecture. Il en est ainsi pour les contraintes d'isolation thermique ou phonique avec les revêtements de façade ou les nouvelles menuiseries, pour l'économie énergétique avec les capteurs solaires, et pour les éléments de confort avec les climatiseurs ou les antennes paraboliques.

Ces derniers dispositifs ne sont pas à proprement parler des éléments constructifs composant la façade, mais entrent dans la catégorie des éléments mobiliers (à l'instar des enseignes commerciales). Ils modifient l'aspect extérieur et peuvent apporter des nuisances (notamment sonores pour les climatiseurs), et sont à ce titre soumis à déclaration préalable. Leur installation doit donc recueillir les avis architecturaux des services compétents.

Selon la configuration du bâti, des solutions adaptées devront être trouvées respectant le cadre général des prescriptions exposées ci-après.

Adresses utiles en Tarn-et-Garonne, pour un conseil gratuit :

Mairie de Moissac, (service urbanisme)  
 3, place Roger Dextrail - 82200 Moissac - 05.63.04.63.63

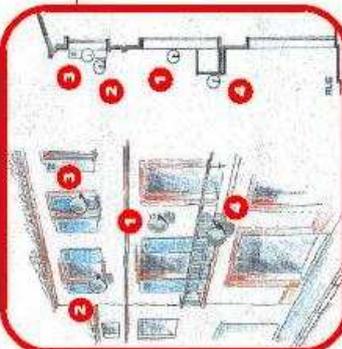
CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement)  
 64, rue de la résistance - 82000 Montauban - 05.63.03.80.88

SDAP (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine)  
 Le Carmel, 2, quai de Verdun - 82013 montauban - 05.63.22.22.22

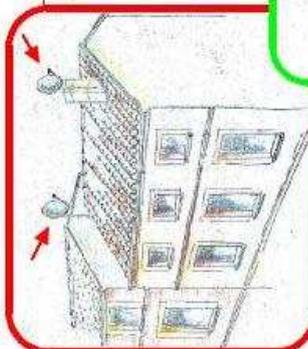
MOISSAC  
 Novembre 2006

## PRESCRIPTIONS Bâtiments existants

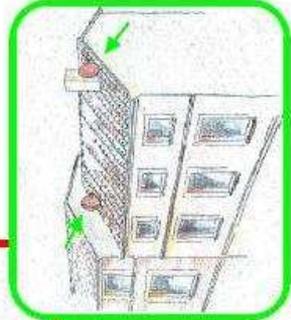
### Antennes paraboliques Prescriptions pour leur installation



- 1 / En façade :**  
**STRICTEMENT INTERDIT**
- En surplomb du domaine public (1)
  - Fixation sur appui de fenêtre (2)
  - Fixation sur volet (3)
  - Fixation sur façade (1)
  - Fixation sur balcon (4)

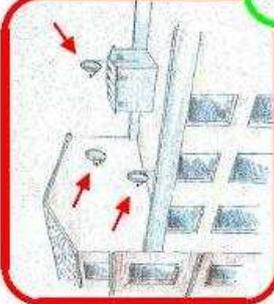


- 2 / En toiture**  
**A PROSCRIRE**
- Tout dépassement de la parabole au-dessus du faîtage du bâtiment la recevant, et ce, quel que soit le moyen de fixation employé (mât dehaussement, fixation aux murs, sur cheminées, etc.)

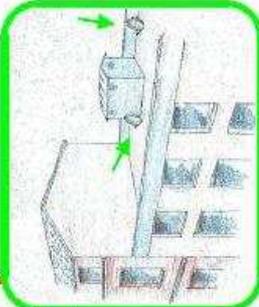


- 2 / En toiture**  
**AVEC PRESCRIPTIONS**
- Paraboles fixées directement aux pans de murs, de pignons ou bases de souches de cheminées
  - Paraboles peintes dans le ton dominant de la couverture qui les reçoit : peinture mate pour éviter l'effet de brillance

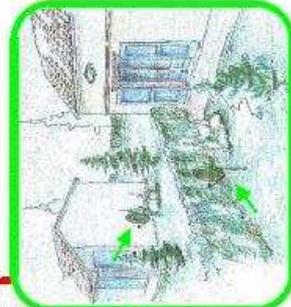
## Paraboles et Climatiseurs



- 3 / En toiture terrasse :**  
**AVEC PRESCRIPTIONS**
- Paraboles fixées directement sur terrasse, en base d'édicules, d'acrotères, de murs, etc.
  - Paraboles pouvant conserver leur couleur d'origine



- 4 / Maisons individuelles ou en zone pavillonnaire :**  
**A PROSCRIRE**
- Mêmes observations que pour le numéro 2



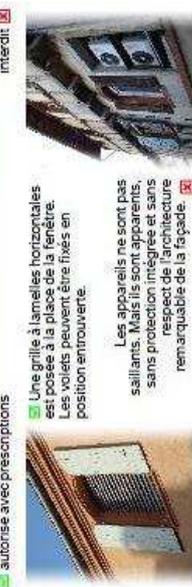
- 4 / Maisons individuelles ou en zone pavillonnaire**  
**AVEC PRESCRIPTIONS**
- Mêmes observations que pour le numéro 2
  - Paraboles pouvant être implantées dans le jardin et peintes de couleur verte

# Charte de qualité architecturale sur la commune de Moissac

## Aspect extérieur

# PRESCRIPTIONS Bâtiments existants

# Paraboles et Climatiseurs



☑ autorisé avec prescriptions

☒ interdit



☒ Une grille à lamelles horizontales est posée à la fenêtre. Les volets peuvent être fixés en position entrouverte.

☒ Les appareils ne sont pas saillants. Mais ils sont apparents, sans protection intégrée et sans respect de l'architecture remarquable de la façade.



☒ L'appareil est installé dans un local dédié en combles. L'évacuation est assurée en toiture par tuiles chatières ou par châssis d'extraction.

☒ Les appareils encrochent le balcon le rendant inutilisable. Les climatiseurs auraient dû être positionnés en imposte de la fenêtre pour l'habitation, ou en vitrine pour le commerce.



☒ L'appareil est installé à l'intérieur d'un porche fermé par une grille de style. Il a de plus, été positionné de côté, afin d'être le plus discret possible.

☒ L'appareil surplombe le domaine public et vient encombrer une belle façade en cassant l'équilibre des ouvertures et du bandeau d'étage.



☒ Le dessin de la vitrine prend en compte la présence des climatiseurs en imposte de la porte d'entrée participant ainsi à la composition architecturale de la façade.

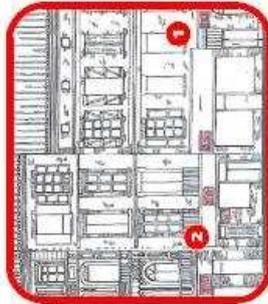
☒ Une batterie d'appareils s'impose dans la rue, ils auraient dû être implantés sur le toit terrasse ou en imposte de la porte du garage.



☒ La conception de la vitrine a permis l'intégration des climatiseurs en soubassement d'un présentoir.

☒ Le positionnement de l'appareil n'a pas été pensé. Il était pourtant aisé de le cacher en imposte de la porte d'entrée de l'immeuble d'habitation ou en imposte de la vitrine.

## Climatiseurs Prescriptions pour leur installation



**B / Commerces**  
1 / En façade :

STRICTEMENT INTERDIT : les appareils saillants et apparents

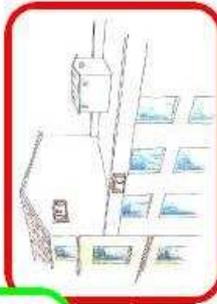
- ☒ En surplomb du domaine public
- ☒ Fixation sur appui de fenêtre
- ☒ Fixation sur façade, sans tenir compte de l'architecture (1)
- ☒ Fixation sous balcon ou linteaux des vitrines (2)

**B / Commerces**  
1 / En façade :

AVEC PRESCRIPTIONS

D'une façon générale, les appareils ne doivent pas être directement apparents, ni dépasser le nu de la façade

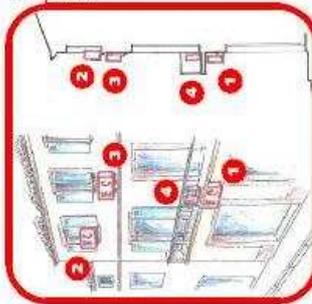
- ☑ En linteau, derrière une grille (1)
- ☑ Sur appui de fenêtre, dans habillage adapté à la vitrine (2)
- ☑ En allège, dans ouverture grillagée prévue à cet effet (3)
- ☑ En impostes de portes ou de vitrines (4)



**A / Immeubles d'habitation**  
1 / En façade :

STRICTEMENT INTERDIT : les appareils saillants et apparents

- ☒ En surplomb du domaine public (1)
- ☒ Fixation sur appui de fenêtre (2)
- ☒ Fixation sur façade (3)
- ☒ Fixation sous balcon (1)
- ☒ Pose sur balcon, même si la saillie et la hauteur de ceux-ci permettent une installation (4)



**A / Immeubles d'habitation**  
1 / En façade :

AVEC PRESCRIPTIONS

- ☑ En fenêtres de comble derrière une grille (1)
- ☑ En allège, dans une ouverture grillagée prévue à cet effet (2)
- ☑ En impostes de portes ou vitrines (3)

**A / Immeubles d'habitation**  
2 / En toiture, pignon et terrasse :

AVEC PRESCRIPTIONS

- ☑ En pignon, dans ouverture grillagée prévue à cet effet (1)
- ☑ Dans habillages accolés aux souches de cheminées (2)
- ☑ Sur les terrasses (3)



**A / Immeubles d'habitation**  
2 / En toiture, pignon et terrasse :

STRICTEMENT INTERDIT : les appareils saillants et apparents

- ☒ Tout dépassement au-dessus du faîtage du bâtiment
- ☒ En surplomb sur acrotère

## ANNEXE 6 : ESSENCES LOCALES

### Plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron

*De vastes étendues alluvionnaires, planes et étagées où toute forme peut apparaître comme un repère.*



Ce territoire est marqué par les diverses étapes alluvionnaires.

Dans les plaines, la forêt fluviale, dans la série de l'aune, est souvent réduite par la concurrence agricole. La trame végétale ressort sur ces étendues planes : haies, alignements des routes, ... La géométrie des peupleraies répond à celle de l'arboriculture de vallée.

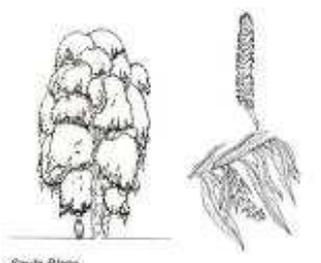
Sur les terrasses, persistent des ensembles forestiers importants (forêt d'Agre, par exemple). Les taillis morcelés et les talus sont dominés par le chêne pédonculé associé au chêne pubescent.

Le rebord des terrasses est ponctué par les parcs d'anciens domaines et leurs collections de grands résineux : cèdres, pins parasols, ...

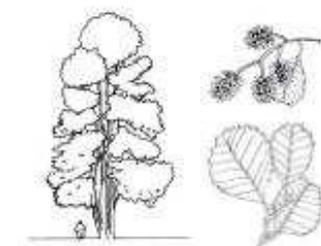


*Large plaines agricoles, paysage régulier et géométrique*

#### PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



*Saule Blanc*



*Aune Glutineux*

*Une forme caractéristique de la vallée de la Garonne : les "ramiers" qui bordent les rives du fleuve, occupés aujourd'hui par de vastes peupleraies.*

#### Arbres

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Orme (*Ulmus*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Pommier (*Malus*)
- Poirier (*Pyrus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)

#### Arbres en milieu humide

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Aune glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)

#### Conifères (isolés ou en alignement)

- Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)

#### Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Comouiller sanguin (*Comus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viome (*Viburnum*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



# Coteaux du Bas-Quercy

*Un territoire mouvementé de collines argilo-calcaires que la polyculture fruitière et les petits boisements viennent morceler.*



La diversité des sols du Bas-Quercy favorise une agriculture variée et des paysages découpés.

Les séries du chêne pédonculé et du chêne pubescent prédominent sur les terrains argilo-calcaires. La forêt se maintient sur les versants Nord où apparaissent d'autres essences : charme, robinier mais aussi alisier. On regrettera quelques enrésinements ponctuels : pin noir, pin de Weymouth, ...

Sur les versants Sud, l'arboriculture fruitière structure le paysage : pêcher, brugnionier, prunier, cerisier et vigne à chasselas, ... Les cultures céréalières occupent les vallées alluvionnaires.



Paysage arboriculture

## PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Mûrier blanc



Pêcher

*La culture du mûrier blanc s'est développée dès le XVIII<sup>ème</sup> pour la production de la soie, notamment autour de Caussade. Les alignements, vestiges de cette production, sont encore présents et peuvent inspirer de nouvelles plantations.*

### Arbres

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Murier blanc (*Morus alba*)

### Conifères (isolés ou en alignement)

- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Cyprès (*Cupressus sempervirens*)

### Ripisylves

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Saule blanc (*Salix alba*)

### Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Comouiller sanguin (*Comus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine (*Crataegus*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



**ANNEXE 7 :**  
**EAUX PLUVIALES ET BASSINS DE RETENTION**

---

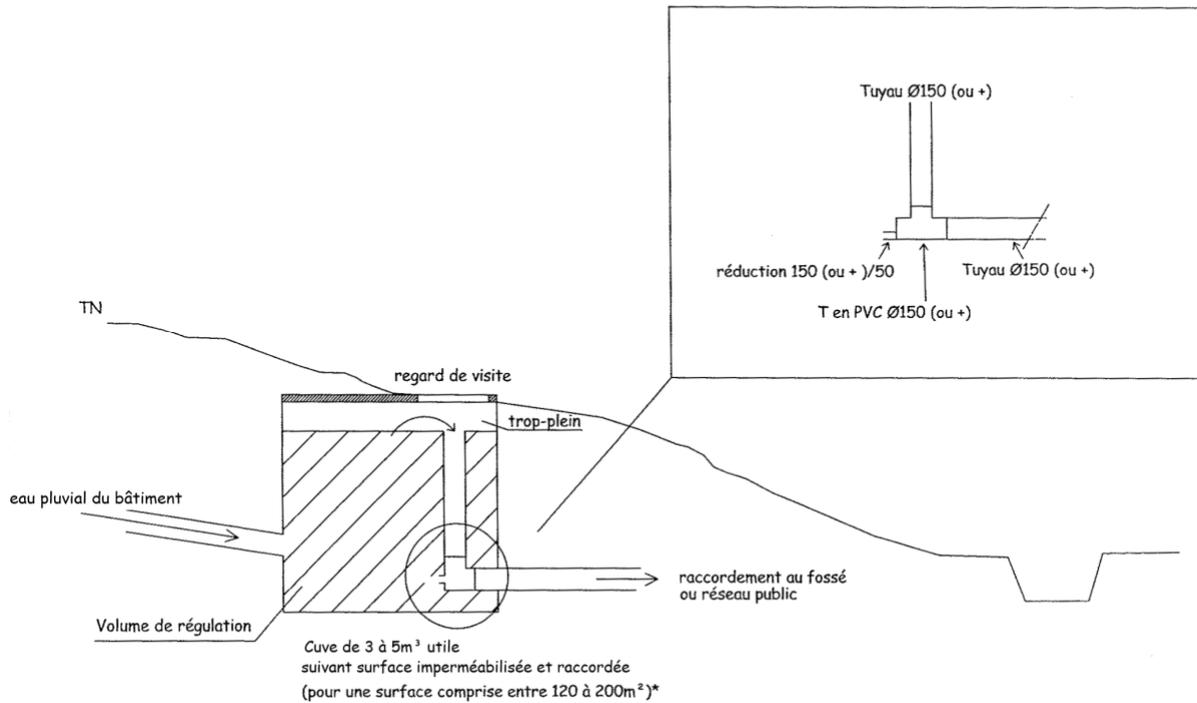
**Bassin d'orage à ciel ouvert ou cuve enterré de rétention/régulation**

Surface de <i>toiture</i> raccordée (S) [m <sup>2</sup> ]	Capacité minimum [m <sup>3</sup> ]
$S < 120 \text{ m}^2$	2.7 m <sup>3</sup>
$120 \text{ m}^2 < S < 180 \text{ m}^2$	4.0 m <sup>3</sup>
$180 \text{ m}^2 < S < 240 \text{ m}^2$	5.5 m <sup>3</sup>
$240 \text{ m}^2 < S < 300 \text{ m}^2$	7.0 m <sup>3</sup>

## Solution n°1 : Ouvrage de régulation préfabriquée

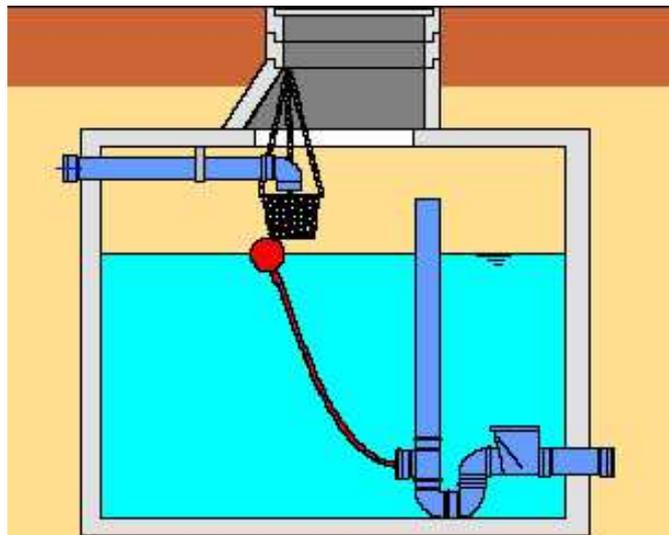
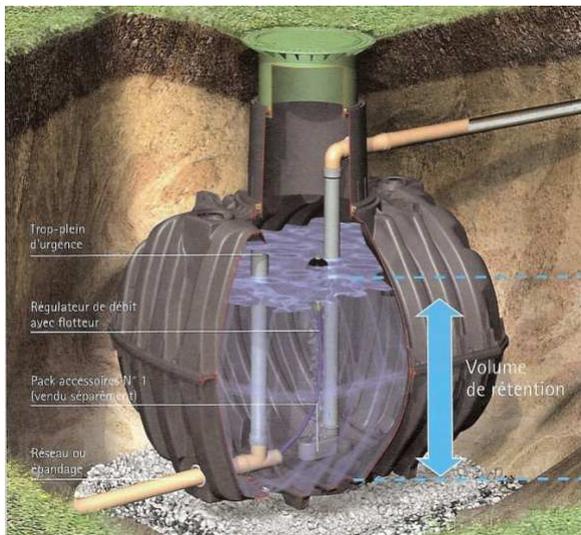
### Schéma de principe

(pour terrain en pente ou avec une surface libre disponible limitée)



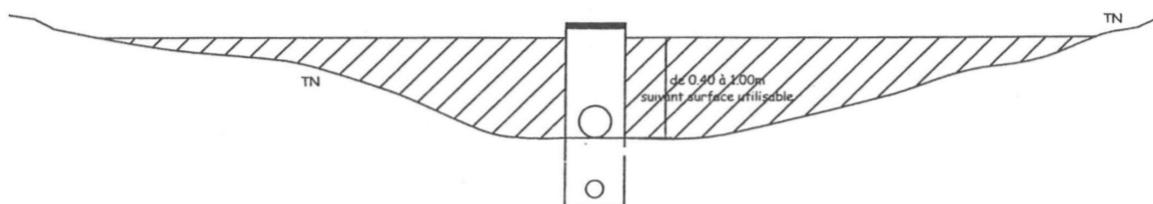
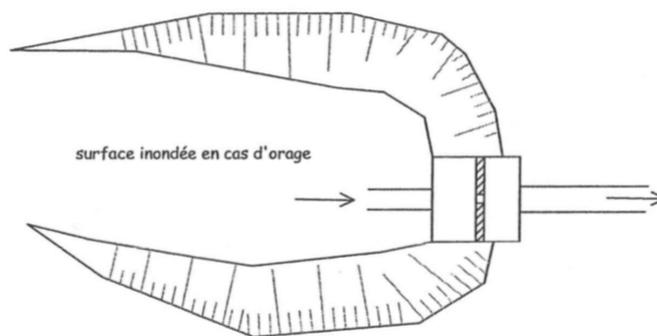
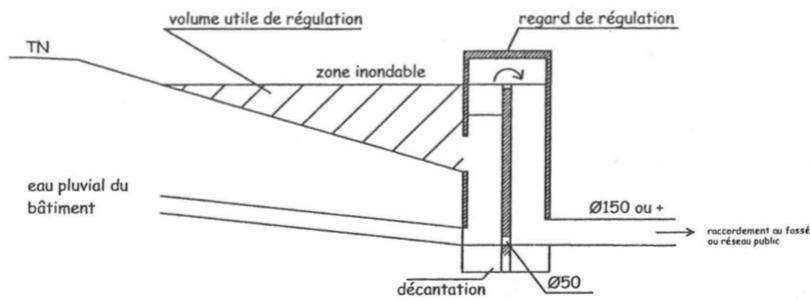
\* si la surface est plus importante, prévoir une étude spécifique

### ❖ Exemples de produits préfabriqués :

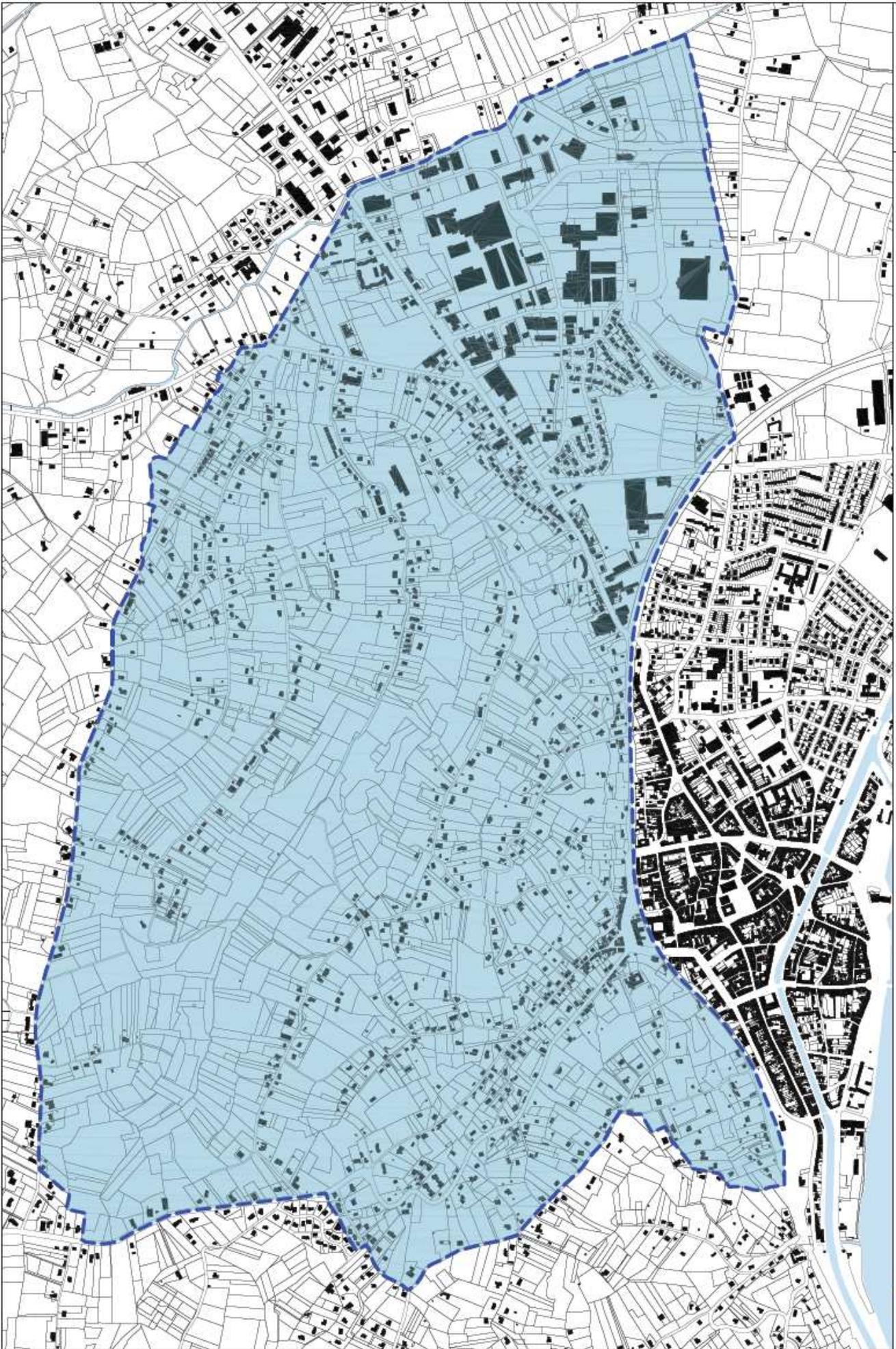


## Solution n°2 : Bassin d'orage à sec

### Schéma de principe



Ex: il faut environ  $10\text{m}^2$  de surface inondable à 0.4 -0.5m moyen de profondeur pour obtenir un volume de régulation d'environ  $4\text{m}^3$  nécessaire pour une surface étanche raccordée de  $120\text{m}^2$ ,  
ou  $15\text{m}^2$  à 0.30m moyen  
ou  $20\text{m}^2$  à 0.20m moyen



Date : 07/12/2012



Zone bassin de rétention

**ANNEXE 8 :**  
**CHARTRE ZONE DU LUC**

---